



# GÖTEBORGS UNIVERSITET

## HANDELSHÖGSKOLAN

Fel i bostadsrätt eller fel på bedömningen?

*Kritik mot Högsta domstolens nya praxis,  
den s.k. procentmetoden,  
vid bedömning av fel på vara såld i befintligt skick  
enligt KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt*

Juridiska institutionen  
Examensarbete 30 hp  
Juristprogrammet VT21

Författare: Signe Söderberg  
Handledare: Jakob Heidbrink

# Innehållsförteckning

<b>FÖRKORTNINGAR</b>	<b>4</b>
<b>1. INTRODUKTION - VAD ÄR DETTA FÖR EN UPPSATS?</b>	<b>5</b>
1.1. VARFÖR EN UPPSATS OM FEL I BOSTADSRÄTT SÅLD I BEFINTLIGT SKICK OCH PROCENTMETODEN?	5
1.2. VAD ÄR HD:S NYA PRAXIS "PROCENTMETODEN"?	6
1.3. NÅGRA NACKDELAR MEN ÄVEN FÖRDELAR MED HD:S PROCENTMETOD	7
1.4. SYFTET MED UPPSATSEN OCH AVGRÄNSNINGAR	10
1.5. NÅGRA TERMINOLOGISKA ANMÄRKNINGAR	11
1.6. VILKA ÄR DE TÄNKTA LÄSARNA?	12
1.7. HUR UNDERSÖKNINGEN GÅTT TILL VÄGA (METODER OCH MATERIAL)	12
<b>2. RÄTTSFALLEN FRÅN HD SOM ÄNDRADE PRAXIS - PROCENTMETODEN ETABLERAS</b>	<b>13</b>
2.1. INLEDANDE KOMMENTAR	13
2.2. RÄTTSFALLET NJA 2019 s. 807 (BADRUMMET)	14
2.2.1. Bakgrund och underinstanserna	14
2.2.2. Analys av HD:s dom	15
2.2.3. Slutsats	18
2.3. RÄTTSFALLET NJA 2020 s. 951 (BADRUMMET I RADHUSET)	18
2.3.1. Bakgrund och underinstanserna	18
2.3.2. Analys av HD:s dom	19
2.3.3. Slutsats	22
2.4. SLUTSATSER	23
<b>3. UTTALANDEN OM HD:S PROCENTMETOD</b>	<b>24</b>
3.1. REAKTIONER FRÅN JURISTER	24
3.2. REAKTIONER FRÅN MÄKLARBRANSCHEN	26
3.3. SLUTSATSER	27
<b>4. UNDERSÖKNING AV 'BEFINTLIGT SKICK' - FRISKRIVNINGSKLAUSULEN SOM OFTA MISSFÖRSTÅS</b>	<b>28</b>
4.1. INLEDANDE KOMMENTAR	28
4.2. HUR SKALL FRISKRIVNINGSKLAUSULER FÖRSTÅS?	28
4.2.1. Friskrivningsklausuler vid fastighetsköp	29
4.3. FRISKRIVNINGSKLAUSULERS TERMINOLOGI	30
4.3.1. Egenskapsfriskrivning	31
4.3.2. Påföljdsfriskrivning	31
4.3.3. Allmänt förbehåll, så kallat 'befintligt skick' eller liknande	32
4.4. 'Befintligt skick och dess historiska bakgrund	32
4.4.1. 'Befintligt skick' enligt gamla lagen om köp och byte av lös egendom (1905:38 s.1)	33
4.4.2. 'Befintligt skick' enligt gamla konsumentköplagen (1973:877)	33
4.4.3. 'Befintligt skick' enligt nuvarande köplagen (1990:931)	34
4.4.4. 'Befintligt skick' enligt doktrin och praxis	36
4.5. SLUTSATSER	39
<b>5. UNDERSÖKNING AV PROCENTMETODENS URSPRUNG</b>	<b>42</b>
5.1. INLEDANDE KOMMENTAR	42
5.2. HISTORISK BAKGRUND	42
5.3. NORSK PRAXIS OCH PROCENTMETODEN	42

5.3.1.	Norsk rätt skiljer sig åt från svensk rätt	42
5.3.2.	Rättsfallet HR-2002-716	44
5.3.3.	Rättsfallet HR-2007-1874-A	44
5.3.4.	Rättsfallet HR-2010-233-A	45
5.3.5.	Rättsfallet HR-2017-1073-A	46
5.3.6.	Norsk doktrin	48
5.4.	DANSK PRAXIS OCH PROCENTMETODEN	48
5.4.1.	Dansk rätt skiljer sig åt från svensk rätt	49
5.5.	SLUTSATSER	50
<b>6.</b>	<b>UNDERSÖKNING HUR PROCENTMETODEN TILLÄMPAS I SVENSK UNDERINSTANSPRAXIS</b>	<b>52</b>
6.1.	INLEDANDE KOMMENTAR	52
6.2.	ANALYS AV UNDERINSTANSPRAXIS	53
6.2.1.	Har underinstanserna använt sig av procentmetoden? På vilket sätt?	53
6.2.2.	Har underinstanserna även bedömt 'övriga omständigheter'?	55
6.2.3.	Finns det något mönster som utkristalliserar sig?	56
6.2.4.	Kan man se underrättspraxis förändras efter NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset)?	57
6.3.	SLUTSATSER	58
<b>7.</b>	<b>KONSEKVENSANALYS AV PROCENTMETODEN</b>	<b>59</b>
7.1.	INLEDANDE KOMMENTAR	59
7.2.	FÖR KÖPARE AV BOSTADSRÄTTER	60
7.3.	FÖR SÄLJARE AV BOSTADSRÄTTER	61
7.4.	FÖR OMSÄTTNINGEN AV BOSTADSRÄTTER	62
7.5.	FÖR ANDRA VAROR ÄN BOSTADSRÄTTER ENLIGT KÖPL	62
7.6.	FÖR VAROR ENLIGT KONSUMENTKÖPLAGEN	63
<b>8.</b>	<b>SAMMANFATTANDE REFLEKTIONER OM SLUTSATSERNA</b>	<b>64</b>
	<b>REFERENSLISTA</b>	<b>68</b>

## FÖRKORTNINGAR

ABT	Allmänna bestämmelser för totalentreprenader
ARN	Allmänna reklamationsnämnden
AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
Brf	Bostadsrättsförening
HD	Högsta domstolen
JB	Jordabalk (1970:994)
JT	Juridisk tidskrift
KöpL	Köplagen (1990:931)
KKöpL	Konsumentköplagen (1990:932)
NJA	Nytt juridiskt arkiv, avdelning I
NU	Nordisk utredningsserie
Prop.	Proposition
RF	Kungörelse (1974:152) om beslutad ny regeringsform
SOU	Statens offentliga utredningar
SvJT	Svensk juristtidning

# 1. Introduktion - vad är detta för en uppsats?

## 1.1. Varför en uppsats om fel i bostadsrätt såld i befintligt skick och procentmetoden?

*Egen härd är guld värd*

- svenskt medeltida ordspråk

För många är köp av bostadsrätt en av de största investeringar som görs i ens liv. Under 2019 såldes det i Sverige drygt 106 000 bostadsrätter till ett sammanlagt värde på över 247 miljarder kronor.<sup>1</sup> Värdet på bostadsrätter varierar dock starkt geografiskt var i landet de är belägna.<sup>2</sup> I storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö är det inte ovanligt att hitta bostadsrätter som säljs för över 100 000 kronor per kvadratmeter medan priset per kvadratmeter ligger på en fjärdedel i Kalmar.<sup>3</sup> Samtidigt som priserna på bostadsrätter skjuter i taket - rekordet ligger på en hisnande prisstegring på 2 474 % på 20 år - så är tvister om fel i bostadsrätt ett vanligt fenomen.<sup>4</sup>

Nästintill alla bostadsrätter säljs i dag med förbehållet att bostadsrätten överlåtes i 'befintligt skick'.<sup>5</sup> Klausulen är vanligt förekommande i de standardavtal som cirkulerar i bostadsrättsbranschen men dess mening missuppfattas ofta enligt Fredrik Aldmo.<sup>6</sup> 'Befintligt skick' är en friskrivningsklausul där balansen skiftas mellan köparen och säljaren om vem som ska vara ekonomiskt ansvarig för eventuella köprättsliga fel.<sup>7</sup> Bestämmelsen om 'befintligt skick' regleras i KöpL 19 § och lyder som följande:

19 § Även om varan har sålts i "befintligt skick" eller med ett liknande allmänt förbehåll skall den anses felaktig, om

1. varan inte överensstämmer med sådana uppgifter om dess egenskaper eller användning som säljaren har lämnat före köpet och som kan antas ha inverkat på köpet,

---

<sup>1</sup> SCB, *Försäljning av bostadsrätter 2018 och 2019* (2020-06-25).

<sup>2</sup> SCB, *Försäljning av bostadsrätter 2018 och 2019* (2020-06-25).

<sup>3</sup> SCB, *Försäljning av bostadsrätter 2018 och 2019* (2020-06-25).

<sup>4</sup> Svensk Fastighetsförmedling, *Så har Sveriges bostadspriser utvecklats de senaste 20 åren* (2018-02-28). Per Henning Grauers, Mats Rosén och Lars Tegelberg, *Fastighetsmäklaren - en vägledning*, 6:1 uppl. (Stockholm: Norstedts Juridik, 2020), s. 230.

<sup>5</sup> Anders Victorin och Jonny Flodin, *Bostadsrätt: med en översikt över kooperativ hyresrätt*, 3:1 uppl. (Uppsala: lustus, 2011), s. 174. Se även Lars Tegelberg, *Köp och förmedling av bostadsrätt: en introduktion*, 1:1 uppl. (Stockholm: Wolters Kluwer, 2016), s. 137.

<sup>6</sup> Fredrik Aldmo, *Fel i bostadsrätt: ansvar och kontraktsbrott vid överlåtelse av bostadsrätt*, 1:1 uppl. (Stockholm: Wolters Kluwer, 2017), s. 52.

<sup>7</sup> Visserligen råder avtalsfrihet mellan parterna men enligt ekvivalensprincipen bör det råda balans mellan köparens och säljarens prestationer, om det inte är avtalat mellan parterna att balansen skall vara annorlunda, se bland annat Rolf Dotevall, "Ekvivalensprincipen och jämkning av långvariga avtal" SvJT (2002): s. 441.

2. säljaren före köpet har underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande varans egenskaper eller användning som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om, under förutsättning att underlåtenheten kan antas ha inverkat på köpet, eller
3. varan är i väsentligt sämre skick än köparen med hänsyn till varans pris och övriga omständigheter med fog har kunnat förutsätta.

**2 st.** När en begagnad vara har sålts på auktion, anses den såld "i befintligt skick". Vid tillämpning av första stycket 3 skall hänsyn i så fall tas till utropspriset.

Enligt KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt - som är central för denna uppsats - skall alltså en vara såld i 'befintligt skick' anses felaktig om varan är i "väsentligt sämre skick" än köparen med hänsyn till priset och övriga omständigheter med fog kunnat förväntat sig. "Väsentligt sämre skick" ska inte förväxlas med fel av "väsentlig betydelse" - även kallat väsentligt fel - som ger rätt till hävning enligt KöpL 25 § och 39 §. "Väsentligt sämre skick" tar enbart sikte på om bristen på varan skall anses uppfylla kriterierna att varan är köprättsligt felaktig. Därefter kan felet i sig även anses vara väsentligt vilket ger rätt till hävning. Vad som utgör "väsentligt sämre skick" har gett utrymme för olika tolkningar och tvister angående fel i bostadsrätt har ansetts vara högrisktvister.<sup>8</sup> HD har nu i två liknande rättsfall, NJA 2019 s. 807 (Badrummet) och NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset), redogjort hur "väsentligt sämre skick" enligt KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt ska bedömas och fastslagit att en procentmetod skall användas.

## 1.2. Vad är HD:s nya praxis "procentmetoden"?

Procentmetoden introducerades först den 29 oktober 2019 i NJA 2019 s. 807 (Badrummet), där HD slog fast att om åtgärdskostnaden för bristerna som köparen hävdade enbart utgjorde "några procent" av priset på bostadsrätten så förelåg inte fel sett enbart till priset enligt KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt. Ju mindre missförhållande mellan priset och värdet (i bristfälligt skick) desto större tyngd måste 'övriga omständigheter' ha för att varan ska anses vara i väsentligt sämre skick. I domen angav HD att då åtgärdskostnaden motsvarar mindre än 3 % av priset kunde bostadsrättslägenheten inte anses ha varit i väsentligt sämre skick. Inte heller hade 'övriga omständigheter' tillräcklig tyngd trots att köparen oväntat varit tvungen att renovera badrummet, varit förhindrad att nyttja badrummet i tre månader samt riskerade att badrummet inte täcktes av sitt försäkringsbolag.

Domen från HD fick direkt genomslag i underinstanspraxis. Procentmetoden, som går ut på att jämföra åtgärdskostnaden med priset för bostadsrätten eller varan för att se om väsentlighetskriteriet är uppnått sett till priset, tillämpades därefter i samtliga rättsfall som berörde KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt. Procentmetoden tillämpades även i rättsfall

---

<sup>8</sup> Högrisktvister är tvister där det finns hög risk att domstolen kommer fram till en oväntad, eller i värsta fall felaktig dom enligt Aldmo, *Fel i bostadsrätt*, s. 11.

som gällde andra varor än bostadsrätter såsom husbilar och hästar som sålts i 'befintligt skick'.<sup>9</sup>

Varifrån fick HD idén till en procentmetod? Enligt NJA 2019 s. 807 (Badrummet) är källan till procentmetoden ett norskt rättsfall från 2010. I Norge har dock procentmetoden diskuterats i ett flertal fall i Høyesterett. Procentmetoden har även utvecklats och justerats i senare rättsfall från 2017 i Høyesterett vilket HD verkade ha missat i NJA 2019 s. 807 (Badrummet).

HD:s dom i NJA 2019 s. 807 (Badrummet) väckte reaktioner och kritiserades för att inte ta hänsyn till en rad faktorer samt för att möjligen ha slarvigt importerat procentmetoden från norsk rätt.<sup>10</sup> Kanske inte föga förvånande tog HD ett drygt år senare upp ett mycket snarlikt rättsfall till prövning som även det gällde brister i ett badrum i en bostadsrätt sålt i 'befintligt skick'. I rättsfallet som HD avgjorde den 10 december 2020, NJA 2020 s. 951, med det snarlika namnet "Badrummet i radhuset", utvecklades procentmetoden ytterligare med mer utförliga utläggningar samt hänvisning till nyare praxis från Norge. Även hur prisavdraget skulle beräknas redogjordes utförligare. I det senare rättsfallet från HD slog domstolen fast att 6 % fick anses uppfylla det så kallade "väsentlighetskriteriet" i KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt.<sup>11</sup> Procentmetoden var därmed befäst i svensk rättspraxis med två domar från HD.

### 1.3. Några nackdelar men även fördelar med HD:s procentmetod

Uppenbarligen ansåg HD att procentmetoden var en bra eller logisk metod för att bedöma om köprättsligt fel förelåg enligt KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt, eftersom logisk slutföring innebär att annars hade inte HD använt sig av procentmetoden. Procentmetoden är dock inte utan brister som jag kommer att visa. Procentmetoden kan ifrågasättas från en rad perspektiv. Främst från ett socioekonomiskt perspektiv då procentmetoden leder till att lika fall inte bedöms lika vilket är en uttalad målsättning för domstolen.<sup>12</sup> Följande exempel talar väl hur olika utfallen blir:

---

<sup>9</sup> Se kapitel 6 i uppsatsen.

<sup>10</sup> Oskar Gentile, "Procentmetod vid felbedömning av bostadsrätt såld i befintligt skick. Kan metoden förbättras?" *Juridisk Tidskrift* nr 2 (2020): s. 455.

<sup>11</sup> NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset), se 7: citat från stycke 66 i HD:s domskäl.

<sup>12</sup> Johnny Herre, "Köprättens divergerande innehåll" i *Svensk Juristtidning 100 år (festschrift)*, red. Stefan Strömberg m.fl. (Iustus, 2016), s. 64.

Bostadsrätt i Stockholm.

Yta: 100 kvm.

Pris: 10 000 000 kronor.

Kostnad att åtgärda brist i badrum: 150 000 kronor.

Procentförhållande (åtgärds-kostnad/pris): 1,5 % (notera procenten)

Bostadsrätt i Kalmar.

Yta: 100 kvm.

Pris: 1 500 000 kronor.

Kostnad att åtgärda brist i badrum: 150 000 kronor.

Procentförhållande (åtgärds-kostnad/pris): 10 % (notera procenten)

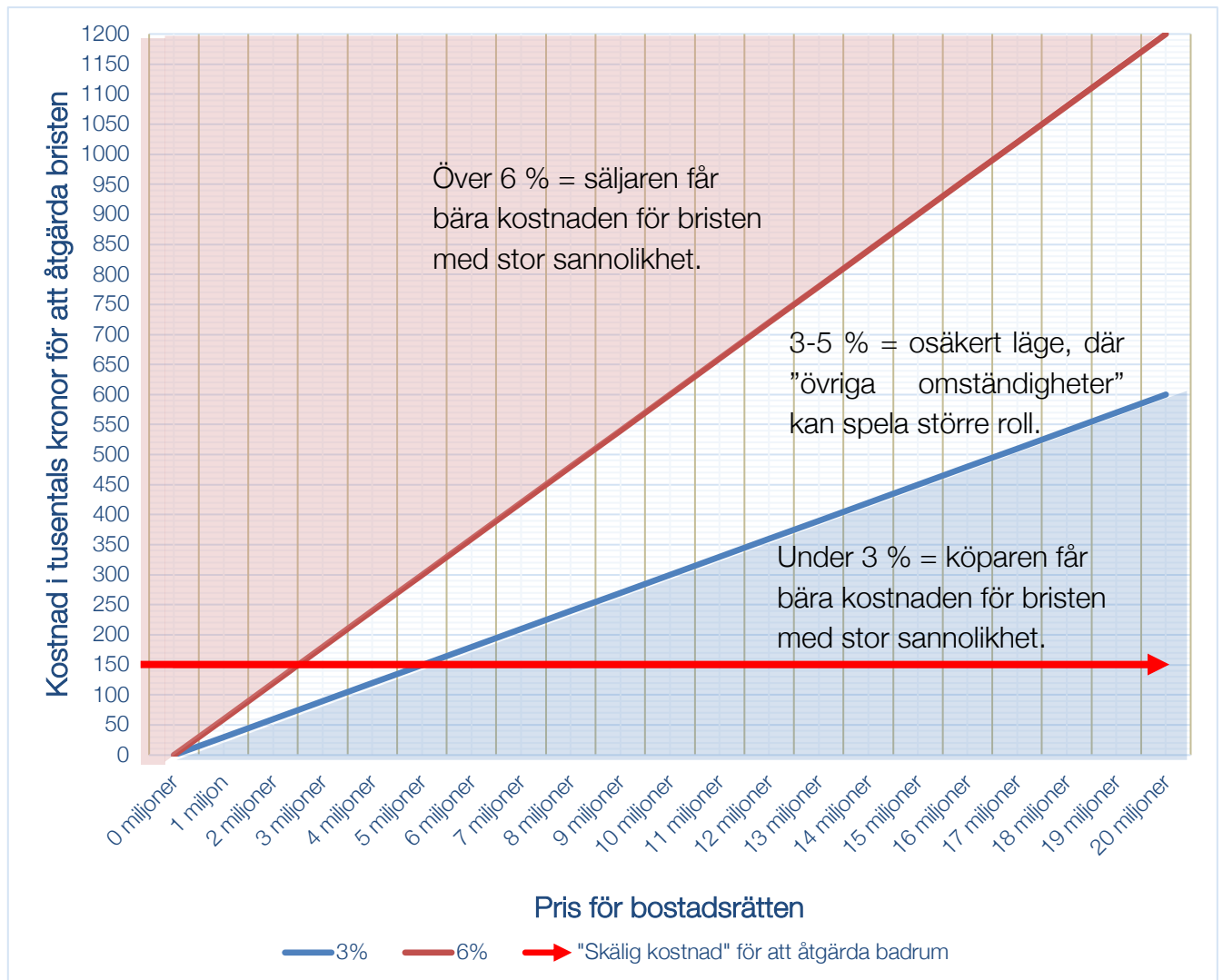
Med ett procentförhållande på 1,5 % för bristen i bostadsrätten i Stockholm kommer bristen med stor sannolikhet inte uppnå väsentlighetströskeln varmed säljaren slipper betala ersättning till köparen. Medan säljaren i Kalmar, med ett procentförhållande på 10 % vilket är långt över väsentlighetströskeln, med stor sannolikhet kommer få betala ersättning till köparen. Den domstol som tillämpar procentmetoden kommer därmed uppnå två olika resultat. Vad hände här kan man undra? Varför skall två fall där omständigheterna är lika, förutom bostadsrätternas pris, bedömas olika? Finns det någon logisk förklaring som motiverar till detta resultat som HD glömt nämna?

Om man förutsätter att kostnaden för att åtgärda ett bristande badrum, vilket utgör ett vanligt fel i bostadsrättstvister,<sup>13</sup> ligger på ungefär samma nivå i hela Sverige så innebär procentmetoden att ju högre pris på bostadsrätten desto mer skjuts den ekonomiska bördan för eventuella brister på köparen. Då pris på bostadsrätter skiftar kraftigt i Sverige, mycket beroende på geografiskt läge, kan man ifrågasätta varför en köpare i Småland ska få rätt men inte en köpare i Stockholm? Eller för att vända på det; varför ska en säljare i Småland behöva bära kostnaden för en brist i bostadsrätten medan en säljare i Stockholm slipper undan? Procentmetoden tar sikte på att åtgärds-kostnaden måste uppnå 6 % av varans pris för att hamna över väsentlighetströskeln. Med det följer att ju dyrare bostadsrätt; desto större måste åtgärds-kostnaden vara för att väsentlighetströskeln skall vara uppnådd. Ett visuellt hjälpmedel för att se konsekvensen av procentmetoden är följande graf.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Se undersökningen i uppsatsen kapitel 6.

<sup>14</sup> Grafen är skapad av författaren till uppsatsen. "Skälig kostnad" för att åtgärda badrum är hämtad från två rättsfall från underinstanspraxis där domstolen i båda fallen ansåg att 150 000 kronor var en "skälig kostnad" att åtgärda ett badrum, se kapitel 6 i uppsatsen.





En köpare av en bostadsrätt såld i 'befintligt skick' till priset av 1 miljon kronor behöver uppnå åtgärds kostnader på 60 000 kronor för att hamna över väsentlighetströskeln på 6 %. Jämför detta med en köpare av en bostadsrätt såld i befintligt skick till priset på 10 miljoner kronor som behöver uppnå åtgärds kostnader på 600 000 kronor för att hamna över "samma" väsentlighetströskel på 6 %.

En annan konsekvens av procentmetoden som min undersökning visar är att störst vikt i bedömningen hos underinstanserna läggs på procentförhållandet och för lite vikt läggs på de 'övriga omständigheter' som enligt lag och förarbeten ska beaktas.<sup>15</sup> Här kan kritik riktas både mot HD och underinstanserna; HD för att de skrivit sina domar på ett sådant sätt att den kan missförstås samt underinstanserna för att de möjligtvis misstolkat rättsfallen från HD. Varför skall inte en säljare av en lyxlägenhet i Stockholm ansvara för ett nyrenoverat (bristfälligt) badrum medan en säljare för en bostadsrätt i Kalmar blir ansvarig för ett tjugo år gammalt badrum? Procentmetoden leder till att alltför

<sup>15</sup> Se undersökningen i uppsatsen kapitel 6.

lite hänsyn tas till de 'övriga omständigheter' och därmed till orättvisa resultat visar undersökningen i uppsatsen.

Trots procentmetodens brister så finns dock även möjliga fördelar nämligen möjligheten för parterna att på förhand enkelt räkna ut matematiskt om bristen utgör ett köprättsligt fel enligt KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt, men enbart till priset. 'Övriga omständigheter' måste ändå fortfarande bedömas men min undersökning visar att underinstanserna gör ett mycket ojämnt arbete på den punkten. Procentmetoden kan eventuellt leda till färre tvister i domstol vilket därmed skulle innebära en processekonomisk fördel både för parterna i tvisten och för samhället. Samtidigt menar Torgny Håstad att väsentlighetsgränsen som HD satt i sina domar satts alldeles för lågt för att hålla tvister borta från domstolen.<sup>16</sup>

Som min undersökning kommer visa så innebär även procentmetoden i Sverige vissa - kanske oanade - konsekvenser på rättsområden som procentmetoden i Norge inte haft.<sup>17</sup>

#### 1.4. Syftet med uppsatsen och avgränsningar

Ibland drivs man som jurist av ett nyfikenhet intresse som helt enkelt bottnar sig i "hur blev det så här"? Man önskar förstå och man önskar mer information om vad som låg bakom ett beslut, speciellt när HD inte logiskt motiverar varför ett nytt angreppssätt är bättre än det gamla. Addera nyhetsvärdet till HD:s nya praxis om procentmetoden så finns det även en möjlighet och förhoppning att bidra med ny kunskap på området för jurister såväl som för domare.<sup>18</sup>

Inledningsvis avser jag analysera HD:s domskäl i NJA 2019 s. 807 (Badrummet) och NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset). Därefter avser jag undersöka hur jurister och andra branscher såsom mäklarbranschen reagerat på HD:s nya praxis. Kanske finns det en klok jurist som sett något som jag har missat?

De frågeställningar som därefter har drivit den här uppsatsen har varit att undersöka procentmetodens ursprung för att hitta eventuella motiveringar som kan argumentera för dess förekomst. Hur har norska Høyesterett och norsk doktrin argumenterat kring procentmetoden? Skiljer det sig från hur HD har argumenterat kring procentmetoden?

Jag har även varit intresserad av hur procentmetoden förhåller sig till 'befintligt skick' bestämmelsens ursprungliga syfte enligt de förarbeten som finns för KöpL. Är procentmetoden förenlig med hur KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt avsågs att användas enligt

---

<sup>16</sup> Torgny Håstad, personlig brevväxling med författaren.

<sup>17</sup> Se undersökningen i uppsatsen kapitel 5 samt kapitel 7.

<sup>18</sup> Enligt mina undersökningar har enbart två svenska jurister belyst ämnet med en (någorlunda) djupare analys. Det är Gentile, "Procentmetod vid felbedömning av bostadsrätt såld i befintligt skick. Kan metoden förbättras?" och Jon Kihlman, "Felbedömning och påföljd - Badrummet i radhuset - analys", *JP Infonet* (2021): s. 1-5. Inga av dessa undersökte eventuella normkonflikter mellan procentmetoden och normativa uttalanden om 'befintligt skick' i förarbeten och doktrin. Därmed anser jag att denna uppsats fyller ett nyhetsvärde.

förarbeten och doktrin eller föreligger normkollision? En underliggande princip inom juridiken är ju att det skall finnas en systematik, att systemet av olika rättsregler och principer ska hålla ihop.

Som jurist kan man därefter inte undgå att analysera procentmetodens konsekvenser. Detta har i sin tur lett till undersökning av underinstanspraxis och hur underinstanserna tolkat och implementerat procentmetoden. Det är en sak hur HD bedömer saken och en helt annan hur underinstanser, såsom tingsrätt och hovrätt, därefter tillämpar HD:s praxis i realiteten. Det kan ge en bra fingervisning om hur framtida tvister kan tänkas bli bedömda.

Undersökningen ledde slutligen till en konsekvensanalys av procentmetoden för berörda parter vid försäljning av bostadsrätter men även andra varor sålda i 'befintligt skick'. Helt enkelt, vad leder procentmetoden till för konsekvenser i svensk rätt och hur kan vissa potentiella konflikter eller problem lösas?

Syftet med denna uppsats har genomgående varit att inta ett pragmatiskt samhällsekonomiskt perspektiv för att visa procentmetodens effekter. Schelin har anført att rättsvetenskapens uppgift är att kritiskt granska rättsordningen för att bättre förstå och förklara denne för att i förlängningen kunna leda till bättre tillämpning av rätten vilket jag ansluter till.<sup>19</sup>

Jag har försökt hålla omfånget snävt för att behålla skärpan, och kommer enbart fokusera på bestämmelsen i KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt och procentmetoden som hjälpmedel för att bedöma om köprättsligt fel föreligger. KöpL 19 § 1 stycke 1-2 punkter kommer alltså ej beröras. Inte heller kommer jag beröra hur köparens undersöknings- och reklamationsplikt påverkar en tvist i domstol. Inte heller kommer jag beröra de påföljder som köparen har rätt till om köprättsligt fel föreligger.

## 1.5. Några terminologiska anmärkningar

I min uppsats har jag hållit isär termen 'brist' och 'fel'. Med 'brist' avses sådant som ej är fastslaget som köprättsligt fel. Det kan exempelvis gälla brister i badrum som köparen gör gällande mot säljaren. Detta innebär inte nödvändigtvis att dessa brister utgör 'fel' enligt KöpL:s mening, varmed jag undviker att kalla dem för fel utan hänvisar till dem som brist eller brister. I tidigare KöpL från 1905 talade man om brister när varan inte uppfyller kvantitativt det avtalade.<sup>20</sup> Om enbart 40 äpplen levererade av 100 avtalade äpplen förelåg en brist på 60 äpplen. Det är inte en sådan kvantitativ brist jag avser i denna uppsats när jag nämner 'brist'. Med 'fel' avses i denna uppsats sådant som är fastslaget som köprättsligt fel. Köprättsligt fel föreligger enbart när domstolen fastslagit att det förhållandet faktiskt föreligger.

---

<sup>19</sup> Johan Schelin, *Kritiska perspektiv på rätten* (Stockholm: Poseidon Förlag, 2018), s. 38-39.

<sup>20</sup> Jan Hellner, *Köprätt: kortfattad lärobok*, 3:2 uppl. (Stockholm: Norstedt, 1969), s. 142.

I norsk och dansk praxis kallas 'fel' för 'mangel' vilket kan vara bra att veta om läsaren avser läsa kapitel 5 där norsk och dansk praxis undersöks.<sup>21</sup>

## 1.6. Vilka är de tänkta läsarna?

Det har uttalats att rättsvetenskaplig forskning bör - men inte nödvändigtvis måste - vara av praktisk relevans.<sup>22</sup> Det har varit en ledstjärna för mig vid skapandet av denna uppsats. För en praktiserande jurist är procentmetoden och dess konsekvenser ytterst relevant. Därmed har jag skrivit uppsatsen med den praktiserande (och nyfikna) juristen i åtanke. Jag har även skrivit uppsatsen med domaren i åtanke. Detta med en förhoppning att den domare som får ett mål i knät som berör KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt kan ta ett välgrundat beslut efter att ha läst uppsatsen; ett beslut som tar hänsyn till samtliga omständigheter och inte enbart förlitar sig på procentmetoden. Kanske kan då målsättning om att "lika fall ska bedömas lika" bli uppnådd?<sup>23</sup>

## 1.7. Hur undersökningen gått till väga (metoder och material)

När det gäller metod inom rättsvetenskapen är det frestande att ange den rättsdogmatiska metoden. Det vore förvisso på sin plats att göra förutsatt att det fanns en konsensus bland jurister och rättsvetare om vad den rättsdogmatiska metoden faktiskt innebär.<sup>24</sup> I avsaknad av sådan konsensus kommer jag därför i stället beskriva vad jag gjort.

I den första delen har jag analyserat rättsfallen från HD som etablerade procentmetoden inom svensk rätt, NJA 2019 s. 807 (Badrummet) och NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) med hjälp av vissa frågeställningar.

I den andra delen har jag sammanfattat hur jurister och mäklarbranschen reagerat på HD:s nya praxis avseende procentmetoden. Informationen har hittats i artiklar i JT och JP Infonet, på juristers hemsidor men även hos Mäklarsamfundets hemsida och rättsliga beslut från Fastighetsmäklarnas Reklamationsnämnd. Jag har även personligen brevväxlat och inhämtat åsikter från erfarna jurister inom köprätten såsom Torgny Håstad, Jori Munukka, Jon Kihlman och Johnny Herre.<sup>25</sup>

---

<sup>21</sup> Översättningen slogs även fast i NU 1984:5, *Nordiska köplagar*, s. 14.

<sup>22</sup> Men praktisk relevans inom rättsvetenskaplig forskning är även ifrågasatt, se Claes Martinson, *Femton förmögenhetsrättsliga forskningsresultat - och totalt tjugo konkreta exempel på forskning kring bankjuridiska teman som illustrerar vad en resultatnriktning skulle kunna tillföra i förmögenhetsrätten*, 1:1 uppl. (Uppsala: lustus, 2018), s. 70-74.

<sup>23</sup> Se kommentar av justitierådet Herre, "Köprättens divergerande innehåll" s. 64.

<sup>24</sup> Exempel hur rättsdogmatisk metod kan tolkas på olika vis kan hittas i Martinson, *Femton förmögenhetsrättsliga forskningsresultat - och totalt tjugo konkreta exempel på forskning kring bankjuridiska teman som illustrerar vad en resultatnriktning skulle kunna tillföra i förmögenhetsrätten*, s. 65 samt 78-88.

<sup>25</sup> Även andra erfarna jurister kontaktades men dessa jurister var de enda som hade tid/vilja att diskutera.

I den tredje delen har jag undersökt den historiska bakgrunden till friskrivningsklausuler med fokus på 'befintligt skick' genom en undersökning av relevanta lagar, förarbeten, doktrin och artiklar hittade genom universitetsbiblioteket.

I den fjärde delen har jag undersökt procentmetodens bakgrund genom att analysera norsk och dansk praxis vilka HD refererade till i sina domar. Under arbetets gång hittade jag även ytterligare dansk praxis av procentmetoden via doktrin och danska juristers hemsidor som jag redogjort för.

I den femte delen har jag undersökt hur procentmetoden blivit tillämpad i underinstanserna sen HD:s första dom kom ut hösten 2019. Denna undersökning har skett genom en sökning på JP Infonet efter rättsfall i tingsrätt och hovrätt avgjorda efter den 29 oktober 2019.<sup>26</sup> Sökorden var "NJA 2019 s 807", dess mål nr. "T 5778-18", mål nr. "T 2829-19" vilket var målnumret för NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) och "fel i bostadsrätt". Jag fick fram 28 unika rättsfall som avgjordes efter den 29 oktober 2019 fram till 12 mars 2021 då sökningen gjordes. Av dessa 28 rättsfall var det enbart elva rättsfall där domstolen gick vidare och utredde KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt och om varan var i väsentligt sämre skick än vad köparen har fog att förvänta sig, det vill säga rättsfall där procentmetoden blev aktuell.<sup>27</sup> Av de ursprungliga 28 rättsfallen föll många bort på grund av förlikning. Några föll bort då köparna hävdade att bristen löd under KöpL 19 § 1 stycke 1-2 punk. De elva rättsfall som blev kvar analyserades för att undersöka hur procentmetoden har tolkats och tillämpats i underinstanspraxis.

I den sista delen av min undersökning har jag analyserat konsekvensen av procentmetoden för olika berörda subjekt. Där har jag även identifierat möjligt handlingsutrymme för att lösa eventuella konflikter. Det är rent spekulativa antaganden och slutsatser som jag dragit av de undersökningar jag företagit under skrivandet av uppsatsen.

Slutligen avslutas uppsatsen med några sammanfattande kommentarer av de slutsatser som dragits av undersökningarna.

## 2. Rättsfallen från HD som ändrade praxis - procentmetoden etableras

### 2.1. Inledande kommentar

Låt oss börja där allting startade: hos HD.

Det första rättsfallet NJA 2019 s. 807 (Badrummet) avgjordes den 29 oktober 2019. Det var första gången som HD tittade närmare på hur KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt skulle tolkas och ny praxis slogs fast. Domen var på cirka 7 sidor. I avgörandet deltog

---

<sup>26</sup> Den 29 oktober 2019 är datumet då HD:s dom avkunnades i NJA 2019 s. 807 (Badrummet).

<sup>27</sup> Två rättsfall som rörde samma säljare har uteslutits på grund av en mycket omfattande och komplicerad tvist där för många faktorer var osäkra, se Stockholms tingsrätts dom 2021-01-29 (mål nr. T 408-18) och Nacka tingsrätts dom 2020-12-15 (mål nr T 699-19), de s.k. "Solsidan-målen".

justitieråden Gudmund Toijer, Ann-Christine Lindeblad, Dag Mattsson, Petter Asp och Eric M. Runesson (referent).

I det andra rättsfallet NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) som avgjordes ett drygt år senare, den 10 december 2020, tittade HD återigen på KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt. I det här rättsfallet utvecklade HD procentmetoden ytterligare och gav tydligare instruktioner för hur prisavdraget skulle beräknas. Domen var på cirka 22 sidor. I avgörandet deltog justitieråden Kerstin Calissendorff, Sten Andersson, Stefan Reimer, Cecilia Renfors och Johnny Herre (referent).

Att HD tittade på exakt samma lagrum bara ett drygt år senare från första domen samt att den andra domen var på hela 22 sidor jämfört med den första på 7 sidor talar för att den första domen var ofullständig och inte gav tillräckligt med information hur procentmetoden skulle användas.

Rättsfallen NJA 2019 s. 807 (Badrummet) och NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) var mycket lika varandra även om vissa detaljer skiljde sig åt. Båda målen gällde fel i bostadsrätt som hade sålts i 'befintligt skick' där köparna krävde ersättning för dolt fel. I båda målen handlade bristerna om badrum som stred mot gällande branschregler där besiktningar företagits som konstaterade att risk förelåg för vattenskador. I båda målen hade köparen åtgärdat bristerna genom att bygga nytt badrum och krävde säljaren på ersättning i första hand i form av prisavdrag. I båda målen slog HD fast att en procentmetod skulle användas för att bedöma om bostadsrätten var i väsentligt sämre skick i förhållande till priset på bostadsrätten och därmed felaktig. Den största skillnaden mellan de båda fallen var priset på bostadsrätterna; 7,5 miljoner kronor samt 2,2 miljoner kronor. Detta visade sig vara avgörande.

## 2.2. Rättsfallet NJA 2019 s. 807 (Badrummet)

### 2.2.1. Bakgrund och underinstanserna

Köparen hade år 2015 köpt en bostadsrätt på 74 kvadratmeter för 7,5 miljoner kronor. Bostadsrätten var belägen på Riddargatan i Stockholm. Överlåtelseavtalet angav att badrummet var renoverat 2009 samt att hela lägenheten var "nyrenoverad och påkostad". Inga kvalitetsdokument rörande badrummet överlämnades från säljaren till köparen. Köparen tillträdde lägenheten 1 september 2015. Strax efter tillträdet lät köparen besikta badrummet som då var sex år gammalt och enligt besiktningen hade badrummet brister. Köparen reklamerade därför till säljaren att fel förelåg. Efter att säljaren bestridit lät köparen besikta badrummet ytterligare en gång. Säljaren vägrade återigen åtgärda bristerna. Köparen lät då riva badrummet och bygga ett nytt. I samband med rivningen lät köparen besikta badrummet ytterligare en gång och fler brister konstaterades. Totalt tre besiktningar gjordes som hittade brister där badrummet inte överensstämde med branschnormer och det förelåg risk för vatten- och fuktskada. Det är värt att notera dock att inga direkta skador hade skett under de sex år sen badrummet byggdes. Köparen väckte talan mot säljaren och yrkade ersättning med 205 000 kronor motsvarande utgiften för rivning och uppförande av ett nytt badrum.



Köparens talan ogillades i tingsrätten, då tingsrätten inte ansåg att köparen bevisat i tillräcklig grad att risken för vattenskada var påtaglig eftersom det faktiskt ännu inte skett någon vattenskada. Köparens talan fick dock bifall i hovrätten då hovrätten fann att lägenheten varit i "väsentligt sämre skick" än köparen med fog kunnat förutsätta med hänsyn till lägenhetens pris och standard trots förbehållet om att den sålts i 'befintligt skick'. Både tingsrätt och hovrätt noterar att ersättningen som yrkades motsvarar enbart några få procent av priset för bostadsrätten och att detta enbart i sig inte är tillräckligt för att utgöra "väsentligt sämre skick". Hovrätten fann dock att 'övriga omständigheter' trots allt var sådana att bostadsrätten skulle anses vara i väsentligt sämre skick. Här tog hovrätten fasta på att två besiktningsmän uttalat att bristerna var sådana att det dels finns en påtaglig risk för vattenskada dels att försäkringsbolagens krav på fackmässigt byggda badrum gjorde att köparen helt eller delvis skulle mista ersättning om badrummet hade behållits i det skick som existerade vid köpet. Därmed fann hovrätten att köparen styrkt sitt påstående att "badrummet på grund av avvikelserna från branschstandarder måste byggas om helt för att undvika risk för framtida fuktskador". Köparen tillerkändes av hovrätten "skadestånd/prisavdrag" enligt KöpL 40 § på 197 000 kronor.

HD fastställde i stället att bostadsrätten "inte varit felaktig" och att tingsrättens domslut skulle fastställas.<sup>28</sup>

### 2.2.2. Analys av HD:s dom

#### *Den oklara rättsfrågan i målet*

HD klargjorde att den oklara rättsfrågan i målet var "om en bostadsrätt som sålts i befintligt skick har varit i väsentligt sämre skick än köparen med hänsyn till bostadsrättens pris och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta och om den därigenom var felaktig (19 § första stycke 3 köplagen)."<sup>29</sup> Genom att gå tillbaka till tingsrättens och hovrättens dom noterar jag att köparen grundade sitt yrkande på enbart KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt. Rättens ramar var därmed begränsade.

#### *Varför var rättsfrågan oklar?*

I prop. 1988/89:76 s. 93 till KöpL som HD refererade till står det att bestämmelsen är avsedd att "träffa fall när varans skick objektivt sett står i ett uppenbart missförhållande till varans pris och övriga omständigheter". Uttrycken 'väsentligt sämre skick', 'uppenbart missförhållande' samt 'övriga omständigheter' lämnar stort handlingsutrymme för rättstillämpningen att anpassa sitt beslut till situationen vid handen. Med tanke på de många tvister vid bostadsrättssköp som föreligger har det uppenbarligen funnits ett behov att HD klargöra hur en felbedömning bör ske.

#### *Hur skall felbedömningen göras enligt HD?*

---

<sup>28</sup> NJA 2019 s. 807 (Badrummet), se citat i stycke 19 i HD:s domskäl.

<sup>29</sup> NJA 2019 s. 807 (Badrummet), se citat i stycke 1 i HD:s domskäl.

HD skrev kortfattat men tydligt hur bedömningen skulle göras i sin dom:

12. Förhållandet mellan varans pris och varans värde i bristfälligt skick ger en kvantitativ hållpunkt för väsentlighetsbedömningen. Värdet i bristfälligt skick kan i regel antas motsvara priset minskat med utgifterna för att avhjälpa bristerna. Om utgiften endast utgör några procent av priset rör det sig inte om ett uppenbart missförhållande sett enbart till priset och utgiften. Det kan dock föreligga även andra omständigheter som medför att bristerna ändå kan påtalas som fel. (Jfr Norges Høyesteretts avgörande i Rt-2010-103 och Peter Hallsteinsen, Alminnelig obligasjonsrett, 2018 s. 174.)

13. Sådana omständigheter kan vara att en köpare typiskt sett genom bristernas art lider betydande olägenhet, t.ex. genom att möjligheterna att använda varan inskränks i betydande utsträckning eller mer långvarigt, eller att en köpare drabbas av utgifter som inte avser felavhjälpandet.

14. Ju mindre missförhållandet mellan pris och värde är, desto större tyngd måste övriga omständigheter ha för att varan ska kunna anses vara i väsentligt sämre skick än köparen med fog kunnat förutsätta; i annat fall är varan inte felaktig i den mening som avses i 19 § första stycket 3 köplagen (jfr NJA 1998 s. 792).<sup>30</sup>

*Vad kom HD fram till i detta fall?*

HD:s utredning var mycket kortfattad och återges därmed:

17. [Köparen] har haft utgifter med anledning av de påtalade bristerna uppgående till 205 000 kr eller – efter vitsordad justering avseende förbättring av badrummet – till cirka 197 000 kr. Utgiften motsvarar mindre än tre procent av priset. Bostadsrättslägenheten kan därför inte anses ha varit i väsentligt sämre skick än [köparen] med fog har kunnat förutsätta med hänsyn till bostadsrättens pris.

18. Mot bakgrund av att skillnaden mellan pris och värde är så begränsad, kan bostadsrätten anses felaktig bara om övriga omständigheter har tillräcklig tyngd. Visserligen har [köparen] – för att förebygga risker för vattenskada – varit tvungen att renovera badrummet. Detta har inneburit ett hinder i nyttjanderätten. Hindret har dock enbart rört badrummet och varit begränsat till cirka tre månader. Sett till köpet av bostadsrätten som helhet har bristerna inte en sådan tyngd att de ändå utgör ett fel enligt 19 § första stycket 3 köplagen.

19. Bostadsrätten har alltså inte varit felaktig. Hovrättens dom ska därför ändras och tingsrättens domslut fastställas.<sup>31</sup>

*Varifrån kan argumenten härledas?*

HD hänvisar till två norska källor som normativt stöd i punkt 12 angående procentmetoden. Den första källan är ett norskt rättsfall från norska Högsta domstolen Høyesterett från 2010 (Rt 2010 s. 103) och den andra är norsk doktrin, Peter Hallsteinsen, Alminnelig obligasjonsrett, 2018 s. 174. HD nämner dock ingenting om vad

<sup>30</sup> NJA 2019 s. 807 (Badrummet), se citat i stycke 12–14 i HD:s domskäl.

<sup>31</sup> NJA 2019 s. 807 (Badrummet), se citat i stycke 17–19 i HD:s domskäl.



som uttalats i dessa källor om procentmetoden. Jag kommer dock redogöra för vad dessa källor närmare säger i kapitel 5 i denna uppsats när norsk praxis undersöks.

### *Vad har HD missat?*

HD framförde i punkt 12 i sin dom att "förhållandet mellan varans pris och varans värde i bristfälligt skick ger en kvantitativ hållpunkt för väsentlighetsbedömningen". Vad HD inte nämner är att termen "kvantitativ hållpunkt" hämtats från norsk praxis där man delat in väsentlighetsbedömningen i en kvantitativ del och kvalitativ del. Enligt norsk praxis tar den kvantitativa delen sikte på kriteriet "priset" och den kvalitativa delen tar sikte på kriteriet 'övriga omständigheter'. I norsk praxis har det framhållits att båda är minst lika viktiga och att en helhetsbedömning måste göras.<sup>32</sup> Den kvantitativa bedömningen går ut på att jämföra varans pris med varans värde i bristfälligt skick alternativt åtgärdskostnaderna. Det är detta som kallas för procentmetoden. Uppgår åtgärdskostnaderna till en viss procent av varans pris så har väsentlighetströskeln nåtts. Den kvalitativa bedömningen går ut på att beakta 'övriga omständigheter' såsom försäljningssituationen, felets art och betydelse och bostadens karaktär och standard.<sup>33</sup> HD nämner dock inget av detta i sina domskäl. HD nämner inte heller att en kvalitativ del även måste göras i bedömningen varmed läsaren kan få intryck att den kvantitativa delen (procentmetoden) i mångt och mycket är det väsentliga i bedömningen.

I punkt 13 i domen så räknade HD upp några omständigheter som enligt HD skulle beaktas, såsom att köparens nyttjanderätt "inskränks i betydande utsträckning eller mer långvarigt eller att en köpare drabbas av utgifter som inte avser felavhjälpandet". Dessa omständigheter är betydligt färre än de 'övriga omständigheter' som enligt norsk praxis ska beaktas. Inte heller har HD tagit i beaktning att badrummet enbart var sex år gammalt och att köparen blivit informerad att bostadsrätten var "nyrenoverad och påkostad" varmed köparen inte hade förväntat sig behöva betala för en hel badrumsrenovering direkt efter tillträdet. Inte heller har HD bedömt och utrett hur en "påkostad" bostadsrätt (vilket signalerar något dyrt) påverkar köparens förväntningar trots att detta nämns både i förarbeten och doktrin till KöpL.<sup>34</sup> De enda omständigheter som HD tar upp, under 'övriga omständigheter' är att köparen varit tvungen att renovera badrummet och inte kunnat nyttja det i tre månader. HD ansåg dock inte detta ha "sådan tyngd" för att väga upp att procentförhållandet hamnat under tre procent.

HD framför inte heller någon argumentation om varför den norska procentmetoden är en bra metod att införa i svensk rätt. Inte heller framför HD något förtydligande var exakt väsentlighetsgränsen bör ligga på när åtgärdskostnaden sätts i relation till priset förutom att nämna att "några procent" inte räcker. Det får ju givetvis

---

<sup>32</sup> Gentele, "Procentmetod vid felbedömning av bostadsrätt såld i befintligt skick. Kan metoden förbättras?" s. 454. Se även kapitel 5 i denna uppsats.

<sup>33</sup> Gentele, "Procentmetod vid felbedömning av bostadsrätt såld i befintligt skick. Kan metoden förbättras?" s. 453.

<sup>34</sup> Se kapitel 4 för min undersökning av förarbeten och doktrin.

läsaren att undra; exakt hur många procent krävs för att väsentlighetsgränsen skall vara nådd?

HD:s otydlighet fortsätter när det inte framgår i domen hur HD räknade ut "mindre än tre procent av priset". Det är oklart om HD använde åtgärdskostnaden på 205 000 kronor vilket utgjorde cirka 2,7 %, eller 197 000 kronor vilket utgjorde cirka 2,6 % efter det avdrag HD kallade "förbättring". Angående avdraget för förbättring är det värt att notera att en renovering av badrum ofta medför standardförbättring varmed det är vanligt att göra ett åldersavdrag för den förlängda livslängd som det nya badrummet innebär. I detta fall var badrummet sex år gammalt och ett badrum har oftast en förväntad livslängd på cirka 20-25 år. Här blir det alltså oklart om åldersavdraget gjordes innan eller efter uträkning av procentförhållandet. Detta har en direkt påverkan på resultatet i tvisten då procentförhållandet enligt HD är en viktig del i bedömningen. Det blir alltså stor skillnad vad procentförhållandet hamnar på om åldersavdraget görs innan eller efter, varmed HD skapade en stor oklarhet.

### 2.2.3. Slutsats

HD:s dom i NJA 2019 s. 807 (Badrummet) väcker fler frågor än svar. Det kan vid första anblick uppfattas att HD försökt underlätta och förenkla bedömningen genom att tillämpa ett norskt hjälpmedel, procentmetoden, för att ge rättstillämpningen och parterna i ett köpeförhållande ett konkret verktyg att förhålla sig till. Men frågan är om det blev så tydligt som hade önskats. Den största oklarheten är: om "några procent" är inte tillräckligt vid en väsentlighetsbedömning för att utgöra köprättsligt fel på en vara såld i 'befintligt skick', vart går då väsentlighetsgränsen?

## 2.3. Rättsfallet NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset)

### 2.3.1. Bakgrund och underinstanserna

Köparen förvärvade en bostadsrätt till ett radhus i Stockholm av säljaren hösten 2014 i 'befintligt skick'. Pris var 2,2 miljoner kronor. Köparen tillträdde bostadsrätten i december 2014. Cirka en månad efter tillträdet undersökte köparen badrummet tillsammans med en representant för bostadsföreningen. Då konstaterades en rad brister i badrummet som säljaren hade renoverat 2009 och föreningen förelade köparen att senast sommaren 2016 bygga om badrummet så att det blev fackmässigt utfört. Vid ett möte cirka två månader efter tillträdet diskuterade köparen, säljaren och föreningen problemen och säljaren fick vetskap om bristerna och reklamation skedde. Vid ytterligare en besiktning av elinstallationer i maj 2016 konstaterades ytterligare elbrister i andra utrymmen. Sommaren 2016 rev köparen ut badrummet och byggde ett nytt för att följa föreningens åläggande då säljaren inte medverkat till åtgärdande av bristerna. Även brister på elen åtgärdades. Vid rivningen konstaterades en rad allvarliga brister i badrummet och att det inte var fackmässigt byggt.

Köparen väckte talan och yrkade i första hand prisavdrag med cirka 150 000 kronor. Av den summan utgjorde cirka 135 000 kronor kostnad för renovering av badrum och cirka 15 000 kronor kostnad för elinstallationer.

Köparens talan bifölls i tingsrätt men enbart med rätt till prisavdrag på 15 000 kronor. I hovrätten avslogs köparens talan helt. Visserligen ansåg hovrätten att de brister som fanns i badrummet skulle anses vara väsentliga och fel förelåg. Dock ansåg hovrätten att den faktura som renoveringsbolaget utställt till köparen inte innehöll tillräckligt med detaljerade uppgifter. Hovrätten ansåg att köparen som hade bevisbördan hade kunnat ge in mer dokumentation till rätten om vad renoveringen i detalj innehöll. Därmed ansåg hovrätten att bevisningen inte höll och köparen ej bevisat sin ekonomiska skada.

HD ägnade dock mindre uppmärksamhet på fakturans innehåll utan fokuserade på om bristerna kunde utgöra fel i köprättslig mening när varan sålts i 'befintligt skick'. HD konstaterade att bostadsrätten vid en "helhetsbedömning anses ha varit behäftad med fel trots att den sålts i befintligt skick". Köparen fick därmed rätt till prisavdrag skäligen bestämt till 120 000 kronor.

### 2.3.2. Analys av HD:s dom

*De oklara rättsfrågorna i målet*

HD klargjorde att frågorna i målet främst var:

1) om bostadsrätten var att anse som felaktig, 2) om köparen i så fall kunde göra gällande felen trots att bostadsrätten sålts i 'befintligt skick', 3) om köparen hade rätt till prisavdrag och 4) hur prisavdraget i sådant fall skulle beräknas.

*Varför var rättsfrågorna oklara?*

Med tanke på domen från HD enbart ett år tidigare i rättsfallet NJA 2019 s. 807 (Badrummet) vilken behandlade nästan exakt samma frågor och lagrum verkar det ha funnits ett behov att klargöra en del frågor. Domen på 22 sidor talar också för att domstolen uppenbart ansåg att det fanns behov att utveckla vissa resonemang. Även hur prisavdraget ska beräknas, som inte framgick i NJA 2019 s. 807 (Badrummet), blev här en viktig del av domen.

*Hur skall felbedömningen göras enligt HD?*

HD återgav i stort sett det som HD framhöll i NJA 2019 s. 807 (Badrummet) men lade nu till fler omständigheter som en domstol bör beakta i punkt 27:

Utöver dessa omständigheter kan det finnas skäl att beakta sådant som om varan är ny eller begagnad och om den egenskap som brustit kan uppfattas vara av central eller av mer perifer betydelse för köparen (jfr för norsk rätts del HR-2007-1874-A och HR-2010-233-A).

Därefter fortsatte HD med:

För att kunna bedöma skillnaden om väsentlighetströskeln - vid en ren kvantitativ bedömning - har passerat måste värdet i det felaktiga skicket slås fast. Även värdet i avtalsenligt skick måste slås fast.

*Vad kom HD fram till i detta fall?*<sup>35</sup>

Domstolen baserade sin dom på två punkter i KöpL 19 §. HD ansåg dels att kriterierna i KöpL 19 § 1 stycke 1 punkt var uppfyllda då det var utlovat ett helkaklat badrum men kakel saknades på vissa viktiga platser i badrummet (garantiansvar). HD ansåg även KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt var uppfylld. HD fastställde först värdet på bostadsrätten i avtalsenligt skick. Enligt HD presumeras det avtalade priset vara värdet i avtalsenligt skick, vilket i detta fall var 2,2 miljoner kronor. Därefter fastställde HD värdet i felaktigt skick. Vid en sådan bedömning ansåg HD att reparationskostnaden kunde användas som en uppskattning av värdeminskningen till följd av bristen. HD framhöll här att en skönsässig uppskattning får godtas när relevanta värden saknas - vilket skulle kunna vara en pik till hovrätten som ansåg att köparen inte hade bevisat sin ekonomiska skada tillräckligt trots fakturan från renoveringsföretaget.

I detta fall uppskattades kostnaden för att renovera badrummet till 125 000 kronor och badrumsbelysning (felaktig elinstallation) till 5 000 kronor, alltså totalt 130 000 kronor i reparationskostnader.

HD återgav därefter vad som uttalades i NJA 2019 s. 807 (Badrummet), nämligen att "några procent" inte uppfyller kravet på ett uppenbart missförhållande sett enbart till priset. HD fortsatte dock med:

66. I detta fall uppgår värdeskillnaden till cirka 6 procent. En sådan skillnad får vid en rent kvantitativ bedömning anses uppfylla väsentlighetskriteriet i 19 § första stycket 3 köplagen (jfr för norsk rätts del HR-2002-716, där cirka 6 procent av priset rent kvantitativt ansågs vara tillräckligt för att felet skulle anses väsentligt och HR-2017-1073-A, där en avvikelse om cirka 5,5 procent ansågs tillräcklig).

67. Till det kommer att bristerna avsåg badrummet, som får anses vara en central funktion i en lägenhet. Vidare medförde de fara för brand och vattenskada. Dessutom fick bristerna till följd att bostadsrättsföreningen förelade köparen att inom en viss tid åtgärda dessa genom att bygga ett nytt badrum. Dessa omständigheter talar också för att bostadsrätten, trots friskrivningsklausulen, ska anses felaktig. Det har inte framkommit omständigheter av annat slag som talar emot bedömningen.

68. Bostadsrätten får därför vid en helhetsbedömning anses ha varit behäftad med fel trots att den sålts i befintligt skick.<sup>36</sup>

HD förtydligade att vid felbedömningen när domstolen behöver beräkna om väsentlighetströskeln överskridits skulle inga åldersavdrag eller standardförbättringar

---

<sup>35</sup> Analysen här tar enbart upp de delar som är väsentliga för uppsatsen, nämligen hur HD bedömde KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt. HD:s bedömning av köparens undersökningsplikt samt reklamation kommer alltså inte tas med.

<sup>36</sup> NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset), citat i stycke 66-68 i HD:s domskäl.

dras av från åtgärdskostnaden och hänvisade till det norska rättsfallet HR-2017-1073-A. Sådana faktorer skulle tas hänsyn till först vid beräkning av ett eventuellt prisavdrag. HD beräknade prisavdraget som köparen hade rätt till på så sätt att från den skäliga reparationskostnaden på 130 000 kr gjordes åldersavdrag på 10 000 kronor eftersom badrummet var cirka fem år gammalt och ett badrum bedöms ha en livslängd på 25-30 år. Dock fick köparen inte rätt till skadestånd på mellanskillnaden mellan prisavdraget på 120 000 kronor och den yrkade summan på 150 000 kronor då det inte var bevisat att säljaren agerat på sådant sätt att skadeståndsskyldighet förelåg.

#### *Varifrån kan argumenten härledas?*

HD:s dom i detta mål kan nästan läsas som en lärobok, närmare en pedagogisk utsaga om felbestämmelserna i KöpL. Johnny Herre som var referent i detta mål och har skrivit ett flertal böcker om KöpL, hänvisar ett flertal gånger till sina verk i domen. Förutom att domaren Johnny Herre använder sig av författaren Johnny Herre har HD i denna dom använt sig av en mycket stor mängd källor. En sammanställning jag gjorde av de källor HD använde sig av i domen uppgick till två A4-sidor.<sup>37</sup> När HD kommer till just att reda ut hur en bedömning ska ske av "väsentligt sämre skick" enligt KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt lutar sig HD dock på enbart fyra norska rättsfall, varav enbart ett rättsfall var nämnt i NJA 2019 s. 807 (Badrummet).

#### *Vad har HD missat?*

HD nämner inte en detalj som kom fram i hovrättens dom. Vid rivningen av badrummet konstaterades det att en dold vattenskada hade skett och att svartmögel hade börjat sprida sig. Detta tycker jag är anmärkningsvärt. Detta visar ju på att det faktiskt inte bara förelåg "en risk för skada", utan att en konkret skada redan skett som dessutom lett till hälsovådligt svartmögel. Detta lyfts inte fram överhuvudtaget i HD:s dom så man kan enbart spekulera om detta har påverkat justitieråden. Jämför detta med NJA 2019 s. 807 (Badrummet) där inga vattenläckor hade skett under de sex år som badrummet var felbyggt vilket tingsrätten hänvisade till i sitt beslut att avslå köparens yrkanden.

HD nämner fler omständigheter som ska beaktas under 'övriga omständigheter' jämfört med NJA 2019 s. 807 (Badrummet) vilket är positivt. Här verkar HD ha tagit intryck från norsk praxis men nämner fortfarande inte termerna "kvantitativ" och "kvalitativ" bedömning som tydliggör att bedömningen skall ske i två delar. Inte heller skriver HD tydligt att HD faktiskt gör en utredning av de 'övriga omständigheter' utan nämner det lite förbigående "[t]ill det kommer att bristerna avsåg..."<sup>38</sup> varmed man kan få intrycket att de 'övriga omständigheter' som enligt lag ska beaktas har en mycket mindre betydelse än priset och procentmetoden.

Trots att det är andra gången som HD använder procentmetoden och hänvisar till norsk praxis uttalar sig inte HD om varför procentmetoden bör importeras till svensk rätt.

---

<sup>37</sup> Lista över källorna kan fås på begäran från författaren.

<sup>38</sup> NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset), citat i stycke 67 i HD:s domskäl.

Fortfarande saknas logiska argument om varför procentmetoden är ett bra hjälpmedel att utreda om fel föreligger enligt KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt.

### 2.3.3. Slutsats

HD:s dom i NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) etablerade tydligt procentmetoden i svensk praxis. Med två domar på kort tid från HD som båda använder procentmetoden, hämtad från norsk praxis, så är signalen stark att HD anser att metoden bör användas vid bedömningen om fel föreligger enligt KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt och för att bedöma om varan är i väsentligt sämre skick.

HD tydliggjorde i denna dom den oklarhet som förelåg efter NJA 2019 s. 807 (Badrummet) angående väsentlighetströskeln. Enligt NJA 2019 s. 807 (Badrummet) så räckte inte 3 % om inte 'övriga omständigheter' hade stor tyngd. Enligt NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) så räcker dock 6 % för att väsentlighetströskeln skall vara uppnådd, sett enbart till "priset". Detta innebär att väsentlighetströskeln kan tolkas ligga någonstans mellan 3-6 %.

HD utökade i NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) även antal 'övriga omständigheter' som domstolen bör beakta vid en bedömning. Detta ligger i linje med norsk praxis som läsaren kommer se i kapitel fem i denna uppsats. I NJA 2019 s. 807 (Badrummet) nämndes enbart "betydande olägenhet" till exempel långvariga inskränkningar i nyttjanderätten eller om köparen drabbats av kostnader som inte avsåg felavhjälpandet. I den senare domen från HD NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) nämns även det kan finnas skäl att beakta sådant om varan är ny eller begagnad. Detta borde innebära att nyare varor eller delar av varan (såsom badrum) som annonserats som nytt eller enbart några år gammalt borde väga tyngre för köparen som torde ha förväntningen att den kan nyttjas i många år till innan den behöver ersättas eller renoveras. Likaså borde detta innebära att varor som är mycket gamla, till exempel badrum som är drygt tjugo år gamla och som inte har renoverats, ger friskrivningen mer kraft och att väsentlighetgränsen vid en helhetsbedömning inte blir uppnådd. Detta skulle ge en mycket mer nyanserad bedömning i så fall. HD nämnde även att det kan finnas skäl att beakta om den egenskap som brustit kan uppfattas vara av central eller av mer perifer betydelse för köparen. Det är min stora förhoppning att underrättspraxis verkligen tar till sig just denna del av bedömningen. Ett fungerande badrum bör vara av central betydelse i en bostadslägenhet vars ändamål är att bo i och sköta sin hygien i. Intressant nog tog HD upp ytterligare omständigheter i sin bedömning allra sist i domen, till exempel att bristerna medför fara för brand och vattenskada. Risker för vattenskada förelåg ju även i NJA 2019 s. 807 (Badrummet) men där ansåg HD att det inte vägde tillräckligt tungt. Här verkar HD gjort en helomvändning glädjande nog. Detta skulle medföra ett synsätt mer i linje med skadeståndsrättsliga principer som tar i beaktande risken för skada på både bostadsrättsägarens egendom samt närliggande egendom.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Ett bra exempel på detta synsätt är färsk praxis från HD i mål nr. 3372-70 (Grannhusets vattenskada) som utkom 2021-06-21, där en Brf ansågs ansvarig för vattenskada på en

HD nämnde även att bostadsrättsföreningen förelade köparen att åtgärda det bristande badrummet och att detta talade för att bostadsrätten var felaktigt trots friskrivningen. Det var enligt mig en ovanligt nitisk och ordentlig Brf. Badrum ligger vanligen inom bostadsrättshavarens ansvarssfär enligt stadgarna varmed Brf:en oftast inte har insikt eller information om hur badrummens standard är. Brf:en sköts dessutom oftast av medlemmarna, de boende i Brf:en, vars kunskaper om fastighetsskötsel är varierande. Jag undrar om denna detalj kan medföra att fler bostadsrättssköpare vänder sig till styrelsen för att "önska" föreläggande så att köparen kan få rätt i en eventuell tvist mot säljaren?

HD har även i denna dom tydliggjort om avdrag för förbättringar (så kallat standardförhöjningar eller åldersavdrag) skall göras innan eller efter procentmetoden tillämpas vilket var efterlängtat. Enligt HD ska alltså åldersavdraget inte göras innan utan efter felbedömningen, när eventuellt prisavdrag räknas ut.

HD har även i denna dom utförligt beskrivit hur värdet skall fastställas på varan i avtalsenligt skick och i felaktigt skick. Här har HD även lämnat det öppet för domstolar att använda en skönsmässig bedömning om inte värdet går att fastställa exakt. Detta ser jag som positivt då det lyfter bördan från parterna att inhämta flertal exakta värderingar eller detaljerade fakturor. Domstolar kan i stället fokusera på att lösa tvisten i stället för att avslå talan på grund av bristande bevis på den ekonomiska skadan.

## 2.4. Slutsatser

HD fick det otacksamma jobbet att avgöra närmare hur KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt skulle bedömas och vad "väsentligt sämre skick" innebär. Det är inte alltid ett lätt jobb HD står inför, speciellt när lagstiftaren och förarbeten lämnar stort tolkningsutrymme. Att då kunna förutse alla möjliga konsekvenser är inte alltid möjligt. HD:s val att importera procentmetoden från norsk rätt framstår till en början som ett klokt val. Dels för att det synkroniserar köprättslig praxis i Norden, dels för att procentmetoden var väl etablerad på bostäder i Norge och säkert framstod som ett väl beprövat angreppssätt. Angående synkroniserad köprättslig praxis i Norden, har detta varit en uttalade målsättning från HD att nordisk praxis bör innehålla en "röd tråd".<sup>40</sup> HD eftersträvar därmed att ett liknande synsätt ska råda i Norden att angripa köprättslig reglering där man inte räds att titta på övriga Norden och deras praxis.<sup>41</sup> Jag har dock ännu inte upptäckt ett klart och tydligt svar på varför procentmetoden (vilken leder till olika resultat beroende på bostadsrättens pris) är en bra metod att inför i svensk rätt förutom de ovannämnda skälen? Inte heller har jag fått svar på varför både HD och norsk praxis anser att väsentlighetsgränsen bör

---

grannfastighet. Brf hade underlåtit att kontrollera och sköta vattenanläggningen som var cirka 70 år gammal.

<sup>40</sup> Herre, "Köprättens divergerande innehåll" s. 64-65.

<sup>41</sup> Johnny Herre, "Användningen av utländsk rätt i Högsta domstolen på det förmögenhetsrättsliga området" i *Festskrift till Mads Bryde Andersen* (København: Djøf Förlag, 2018), s. 209.

ligga på 6 %? Så hur togs HD:s nya praxis emot av jurister och av mäklarbranschen som även dem påverkades?

### 3. Uttalanden om HD:s procentmetod

#### 3.1. Reaktionen från jurister

HD:s domar ansågs uppseendeväckande av vissa jurister och fick en del kritik. Bostadsjuristen Christian Hägglund frågade sig om HD efter NJA 2019 s. 807 (Badrummet) möjligtvis stängt dörren helt för tvister om fel i bostadsrätt?<sup>42</sup> Hägglund spånade att med tanke på att köpare i storstäder där bostadsrätter oftast är i mångmiljonbelopp kommer ha små möjligheter att vinna tvister, medan köpare i småstäder där bostadsrätter kostar mindre fortfarande har möjlighet att vinna tvister om fel, kommer framtiden för bostadsrättstvister bli "[s]måortstvister".<sup>43</sup> Ytterst skulle alltså konsekvensen bli att marknaden för jurister drastiskt förändras ansåg Hägglund.

Professor Jori Munukka gjorde samma observation och menade på att procentmetoden betyder att köpare i storstadsregioner kommer ha svårare att göra felen gällande, och motsatt på mindre heta orter. "Samtidigt kan det vara så att samma slags fel kostar något mindre att åtgärda utanför heta områden" resonerade Munukka.<sup>44</sup>

Advokat Claude Zacharias ställde sig frågande till hur HD i NJA 2019 s. 807 (Badrummet) kunde bedöma frågan om hinder i nyttjanderätten så strängt med tanke på hur tidigare avgöranden sett på saken.<sup>45</sup> Ett bra exempelvis är avgörandet i NJA 1998 s. 792 (Kackerlackorna) där HD argumenterade "[n]är en köpare av en bostadsrätt, som i det aktuella fallet, förvärvar bostadsrätten för att kunna bo i den lägenhet som det är fråga om, får det normalt antas vara av väsentlig betydelse att han kan utnyttja lägenheten redan från och med tillträdesdagen". HD ansåg en månad ej utgöra skälig tid för en säljare att åtgärda kackerlackor i lägenheten och köparen hade därmed rätt till prisavdrag. Detta skiljde sig markant från HD:s nya praxis nu ansåg Zacharias, speciellt med tanke på att det rör sig om hinder i nyttjande av badrum som är en hygienfråga och vars användning är så gott som dagligen.<sup>46</sup> "Hur skall barnfamiljer lösa hygien i de månader det tar att renovera badrum?", undrade Zacharias, och "varför tar HD så lite hänsyn till detta?".<sup>47</sup> "Antag vidare att den enda möjligheten att ordna med hygien var genom besök på gym eller badinrättning. Naturligtvis är frågan om graden av obehag och besvär olika från person till person när det gäller hygienfrågor men om nu en månad ansågs för lång tid i avgörandet från 1998 kan man undra vad som fått HD att tycka att tre månader utan badrum inte är väsentligt", skriver Zacharias.<sup>48</sup>

---

<sup>42</sup> Christian Hägglund, *Har HD stängt dörren för tvister om fel i badrum?* (2020-10-30).

<sup>43</sup> Christian Hägglund, *Har HD stängt dörren för tvister om fel i badrum?* (2020-10-30).

<sup>44</sup> Jori Munukka, privat brevväxling med författaren.

<sup>45</sup> Claude Zacharias, *Väsentligt fel enligt köplagen* (2019-11-04).

<sup>46</sup> Claude Zacharias, *Väsentligt fel enligt köplagen* (2019-11-04).

<sup>47</sup> Claude Zacharias, *Väsentligt fel enligt köplagen* (2019-11-04).

<sup>48</sup> Claude Zacharias, *Väsentligt fel enligt köplagen* (2019-11-04).



Advokaten Oskar Gentele skrev en kritisk artikel i Juridisk Tidskrift efter HD:s första dom i NJA 2019 s. 807 (Badrummet) och undrade om HD verkligen hade implementerat den norska procentmetoden korrekt?<sup>49</sup> Oskar Gentele påpekade att HD enbart använt sig av det norska rättsfallet från 2010 (Rt 2010 s. 103) som källa och att norska Høyesterett hade utkommit med ny praxis 2017 där Høyesterett tagit avstånd från hur norsk underinstanspraxis kommit att tillämpa 2010 års avgörande i Norge. Gentele kritiserade även HD för att procentmetoden fått störst utrymme i bedömningen. I det senaste avgörandet från norska Høyesterett år 2017<sup>50</sup> menade Oskar Gentele på att Høyesterett framfört att en helhetsbedömning *måste* göras och att den kvalitativa bedömningen, den som fokuserar på 'övriga omständigheter' skall beaktas i högre grad. Oskar Gentele fortsätter sin kritik med att observera hur HD i sitt avgörande ger det kvantitativa elementet i väsentlighetsbedömningen en mycket framträdande roll och hur HD inte nämner rent kvalitativa förhållanden såsom bostadsrättens karaktär och standard i sin dom. Detta innebär, enligt Oskar Gentele, att läsaren av HD:s dom kan få intrycket att väsentlighetsbedömningen i praktiken helt avgörs av huruvida de ekonomiska konsekvenserna av felet överstiger en viss procent av varans pris. Oskar Gentele uppmanade slutligen HD att överväga att följa Høyesteretts senaste praxis och att HD borde förtydliga betydelsen av det kvalitativa elementet i väsentlighetsbedömningen som utgörs av 'övriga omständigheter' så att inte enbart procentmetoden får avgöra tvisten mellan köpare och säljare.<sup>51</sup>

Advokaten Jon Kihlman, som författat ett antal böcker om svenska KöpL, skrev även han en analys av de båda domarna från HD och poängterade att konsekvensen av procentmetoden blir nu att en köpare inte kan förvänta sig full valuta för pengarna. Köparen kan bara förvänta sig cirka 94-97 % av värdet på en vara såld i 'befintligt skick' eftersom varan alltså numera tillåts ha en "felmarginal" mellan 3-6 % av priset.<sup>52</sup> Annorlunda uttryckt menar Kihlman på att HD:s nya praxis med en procentmetod innebär att köparen ansvarar för brister under väsentlighetsgränsen och säljaren ansvarar för brister över väsentlighetsgränsen eftersom bristen först då räknas som köprättsligt fel.<sup>53</sup> Enligt Kihlman "haltar nog HD:s procentmetod betänkligt".<sup>54</sup>

Håstad, som kontaktades när uppsatsen skrevs, menade på att "HD har fått på hjärnan att införa annan nordisk rätt i Sverige" och påpekade att en liknande import skett i NJA 2018 s. 653, där HD tog intryck av norsk och dansk rätt för att lösa den juridiska frågan om entreprenadvist gällande ABT 94. HD:s ambition är införa nordisk rätt i Sverige är visserligen inte någon direkt hemlighet utan tvärtom en uttalad målsättning av HD

---

<sup>49</sup> Gentele, "Procentmetod vid felbedömning av bostadsrätt såld i befintligt skick. Kan metoden förbättras?" s. 453.

<sup>50</sup> Høyesteretts dom HR-2017-01073-A.

<sup>51</sup> Gentele, "Procentmetod vid felbedömning av bostadsrätt såld i befintligt skick. Kan metoden förbättras?" s. 462.

<sup>52</sup> Kihlman, "Felbedömning och påföljd - Badrummet i radhuset - analys" s. 3.

<sup>53</sup> Kihlman, "Felbedömning och påföljd - Badrummet i radhuset - analys" s. 4.

<sup>54</sup> Jon Kihlman, privat brevväxling med författaren.

noterar jag.<sup>55</sup> Procentmetoden "blir konstig" och väsentlighetsgränsen är dessutom satt alldeles för låg ansåg Håstad, och fortsatte: "en nödvändig reparation av ett badrum bör bedömas likadant i Stockholm och i Kalmar, oavsett priset på reparationen och priset på bostadsrätten i likvärdigt skick".<sup>56</sup>

En juristkollega till mig hörde av sig angående en klient som köpt en totalrenoverad bostadsrätt där klienten ansåg att det förelåg en rad allvarliga brister. Säljaren, en näringsidkare, hävdade till köparen att det fanns en regel (med andra ord HD:s nya praxis) som numera sa att "det får lov att finnas 5 % felmarginal på bostadsrätter" och att köparens reklamation avsågs att ignoreras. Köparen var rådvill och undrade givetvis om säljaren hade rätt att det förelåg en regel som sade att bostadsrätten fick lov att ha 5 % felmarginal? Juristkollegan uttryckte oro hur procentmetoden kan utnyttjas av säljare till bostadsrätter på ett sätt som HD med stor sannolikhet inte har förutspått eller avsett.

### 3.2. Reaktioner från mäklarbranschen

Enligt Mäklarsamfundet så innebar HD:s nya ställningstagande i NJA 2019 s. 807 (Badrummet) att praxis blev så pass förändrad att Mäklarsamfundet fann sig tvunget att revidera dess branschgemensamma överlåtelseavtal för bostadsrätter.<sup>57</sup>

Vidare innebar HD:s nya praxis en förändrad syn på vilket ansvar en mäklare har vid överlåtelse av bostadsrätt. I minst två fall fick mäklare stå till svars för att man inte upplyst korrekt vad klausulen 'befintligt skick' numera innebär sen domen avkunnades i NJA 2019 s. 807 (Badrummet). Enligt Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (härmed kallad Nämnden) måste en mäklare se till att köparen förstår vad klausulen 'befintligt skick' innebär då det är en friskrivningsklausul som innebär en inskränkning om vilka fel som köparen kan göra gällande köprättsligt mot säljaren av bostadsrätten. I ett färskt fall från Nämnden uttalades följande:

[U]tsikterna att nå framgång mot säljaren för exempelvis ett defekt badrum – ett vanligt fel i bostadsrättslägenheter – minskar väsentligt om det finns en befintligt skick-klausul i köpekontraktet, se rättsfallet NJA 2019 s. 807.<sup>58</sup>

Nämnden ansåg i fallet att en mäklare som tillhandahåller en 'befintligt skick' klausul måste informera tydligt om dess rättsverkningar. Mäklaren kunde inte i detta fall visa att hen hade gjort det. Av mejl som mäklaren hade skickat till köparen efter köpet framgick

---

<sup>55</sup> Följande citat talar väl: "En annan röd tråd bör vara att regelkomplexet vidareutvecklas i ett samarbete mellan lagstiftare, akademiker och/eller rättstillämpare i alla de nordiska länderna. Mycket lär nämligen finnas att lära av erfarenheterna i också Danmark, Finland, Island och Norge av delvis olika angreppssätt beträffande den köprättsliga regleringen." av Herre, "Köprättens divergerande innehåll" s. 65.

<sup>56</sup> Torgny Håstad, privat brevväxling med författaren.

<sup>57</sup> Mäklarsamfundet, *Betydelsen av att bostadsrätter säljs i befintligt skick – uppdatering i vårt branschgemensamma överlåtelseavtal* (2020-10-15).

<sup>58</sup> Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd, beslut den 16 april 2020, DNR 132/19, s. 12 f.

att mäklaren hade en direkt felaktig uppfattning om vad en 'befintligt skick' klausul innebar. Mäklaren hade i mejlet uppgett att en 'befintligt skick' klausul inte var en friskrivningsklausul utan enbart betydde att skicket var begagnat. Nämnden ansåg att om köparen hade fått korrekt information av mäklaren om rättsverkningarna av 'befintligt skick' klausulen före köpet, kunde det antas ha påverkat priset på lägenheten med 20 000 kronor. Nämnden rekommenderade mäklaren att betala skadestånd med nämnda belopp till köparen.<sup>59</sup>

Ett annat fall från Nämnden där det med tydlighet framkommer hur Nämnden ser på 'befintligt skick' efter rättsfallet NJA 2019 s. 807 (Badrummet) är Nämndens beslut den 10 september 2020.<sup>60</sup> I detta fall hade en assistent till mäklaren rekommenderat säljaren att ersätta köparen då köparen hävdade att köksfläkten i bostadsrätten inte fungerade och att eventuellt en nyckel till bostaden saknades. Säljarna följde uppmaningen från mäklarens assistent och betalade ersättning till köparen då de hade förtroende för mäklaren och dess assistent. När säljarna förstod att rekommendationen var felaktig vägrade mäklaren ersätta dem. Nämnden gav dock säljarna rätt och uttalade sig enligt följande:

Enligt nämndens mening är det tämligen uppenbart att om en begagnad bostadsrätt säljs i befintligt skick, kan en köpare inte som köprättsligt fel göra gällande en trasig köksfläkt eller problem med nycklar, jfr rättsfallet NJA 2019 s. 807.<sup>61</sup>

Även enligt Mäklarsamfundet innebär NJA 2019 s. 807 (Badrummet) en tydlig förändring och hävdar:

[D]et är alltså inte enkelt, snarare kan man förstå rättsfallet som att det framöver kommer att vara väldigt svårt, för en köpare att nå framgång mot säljare ifråga om fel i bostadsrätter.<sup>62</sup>

### 3.3. Slutsatser

Av ovanstående uttalanden av såväl jurister som mäklarbranschen förstås det onekligen att procentmetoden väckt många tankar samt att rättsläget när det kommer till köprättsligt fel är starkt påverkat mellan köpare och säljare av bostadsrätter såväl som andra varor sålda i 'befintligt skick'. Detta påverkar givetvis även mäklare och deras ansvar vid försäljning av bostadsrätt. Sammanfattningsvis har alltså rättsläget förändrats när det kommer till vad 'befintligt skick' innebär. Jag håller även med Zacharias som påpekade att det är förvånansvärt hur HD i NJA 2019 s. 807 (Badrummet) värderade bostadsrättshavarens nyttjanderätt till ett fungerande badrum som riskerar vattenskador på dels egen egendom, dels fastighetsägarens egendom (husets övriga delar). Bör inte

---

<sup>59</sup> Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd, beslut den 16 april 2020, DNR 132/19, s. 13.

<sup>60</sup> Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd, beslut den 10 september 2020, DNR 24/20, s. 5.

<sup>61</sup> Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd, beslut den 10 september 2020, DNR 24/20, s. 5.

<sup>62</sup> Mäklarsamfundet, *Betydelsen av att bostadsrätter säljs i befintligt skick – uppdatering i vårt branschgemensamma överlåtelseavtal* (2020-10-15).

en säljare av en bostadsrätt som renoverat ett badrum felaktigt så att vatten riskerar läcka till underliggande lägenheter ansvara i slutändan för det? Varför är priset på bostadsrätten det som ska avgöra om en säljare ansvarar eller ej för bristen? Har 'övriga omständigheter' verkligen fått tillräcklig tyngd och plats i HD:s domar?

Intressant nog verkar HD påverkats av Oskar Genteles artikel. I den senare domen från HD i NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) nämndes det norska rättsfallet från 2017 glädjande nog. Men ytterligare kritik som togs upp i artikeln, bland annat önskan att HD förtydligar att en helhetsbedömning måste göras och att 'övriga omständigheter' bör få mer tyngd verkar inte HD hörsammat lika mycket. Den senare domen NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) nämnde visserligen fler omständigheter men betonade inte tydligt och klart att 'övriga omständigheter' har lika stor tyngd som åtgärdskostnaderna i förhållande till priset såsom norsk praxis uttalat.

Slutligen, Jon Kihlman's observation om att en köpare inte kan förvänta sig mer än 94-97% av priset på varan om den är såld i befintligt skick och att det därmed tillåts finnas en felmarginal på 3-6 % är ytterst intressant. Hur många köpare är medvetna om det? Jag upplever det även något oroväckande att vissa aktörer på bostadsrättsmarknaden uppmärksammat procentmetoden och verkar utnyttja detta att ha en "felmarginal" på cirka 5 % av bostadsrättens pris. När det kommer till riktigt dyra bostadsrätter kan det bli fråga om mycket pengar för köparen.

Procentmetoden som HD befast i svensk rätt väcker frågan, hur blev det så här? Uppenbarligen ifrågasätter många jurister varför priset blev det som fick mest tyngd när en bedömning skall göras om köprättslig fel föreligger. Var det verkligen lagstiftaren avsikt vid utformningen av KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt?

## 4. Undersökning av 'befintligt skick' - friskrivningsklausulen som ofta missförstås

*Caveat emptor*

- latin för 'köparen bör passa sig'

### 4.1. Inledande kommentar

För att kunna besvara frågan om procentmetoden är förenlig med KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt såsom bestämmelsens syfte i KöpL ursprungligen var tänkt, har jag undersökt hur friskrivningsklausuler och 'befintligt skick' klausuler historiskt utvecklats inom svensk rätt. Finns en logisk motivering till procentmetoden möjligtvis i något förarbete?

### 4.2. Hur skall friskrivningsklausuler förstås?

Friskrivningsklausulers syfte är att sänka köparens möjligheter att påtala fel. Därmed ökar säljarens möjligheter att gå från köpet med 'ryggen fri' och slippa ansvar för eventuella

brister i varan.<sup>63</sup> Det är alltså en rubbning av den balans som vanligtvis bör råda mellan köparen och säljaren.<sup>64</sup> Vid köp av bostadsrätter möjliggörs detta genom KöpL:s dispositiva karaktär enligt KöpL 3 § som anger att avtalsfriheten skall råda mellan parterna. Helt dispositiv är dock inte KöpL trots bestämmelsen i KöpL 3 §. För att förhindra att balansen rubbas till en oskälig nivå finns AvtL 36 § som säkerhetsnät. Vidare har det argumenterats att även KöpL 19 § utgör en typ av semi-tvingande lagstiftning ägnad att skydda köparen.<sup>65</sup> KöpL 19 § skulle därmed kunna ses som ett uttryck för en 'oskälighetsregel' liknande den som finns i AvtL 36 §.<sup>66</sup> Att säljaren alltså ska kunna avskriva sig allt ansvar med en generell friskrivningsklausul anses alltså oskäligt trots att KöpL är dispositiv.

#### 4.2.1. Friskrivningsklausuler vid fastighetsköp

Reglering av 'befintligt skick' återfinns både i nuvarande KöpL och KKöpL men motsvarande bestämmelser saknas i JB 4 kapitel vid fastighetsköp. Inte heller blir en sådan klausul vid fastighetsköp erkänd enligt sedvanlig avtalstolkning enligt rättspraxis som nedan redovisas. I JB:s förarbeten framhölls det om vikten för köparen att veta med klarhet exakt vad säljaren friskriver sig från varmed "en allmänt hållen generell klausul om att fastigheten sälj i befintligt skick torde därför inte utan vidare frita säljaren från allt ansvar".<sup>67</sup> Genom ett antal avgöranden från HD har detta förtydligats ytterligare, varav NJA 1975 s. 545 (Diffusionsspärren) anses vara ett av de mest framtonade. I köpekontraktet som var målet för HD:s granskning hade köparen förklarat sig "godtaga fastighetens skick och avstod med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel och brister i fastigheten".<sup>68</sup> HD slog fast att den nämnda klausulen inte saknade klarhet jämfört med om fastigheten hade sålts med klausulen 'befintligt skick' då en sådan term inte alls ger samma tydliga besked om att köparen avstår från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brist. Eftersom klausulen var tydlig så skulle den därmed äga kraft mot köparens åberopade fel ansåg HD. Vidare ansåg HD angående friskrivningsklausuler att köpare har möjlighet att sänka sitt pris för att på så sätt kompensera för den risk som köparen tar på sig.<sup>69</sup>

Ett mycket liknande rättsfall där HD nådde samma bedömning, är NJA 1976 s. 217 (Råttfallet). Även där hade fastigheten sålts med en friskrivningsklausul som löd

---

<sup>63</sup> Johnny Herre, "Något om ansvarsbegränsningar och positiva uppgifter," i *Festskrift till Stefan Lindskog* (Stockholm: Jure Förlag, 2018), s. 249.

<sup>64</sup> Dotevall, "Ekvivalensprincipen och jämkning av långvariga avtal" s. 441.

<sup>65</sup> Gentele, "Procentmetod vid felbedömning av bostadsrätt såld i befintligt skick. Kan metoden förbättras?" s. 453. Se även Bert Lehrberg, "Köplagens dispositiva karaktär" *SvJT nr 3* (2019): s. 253. Att 'befintligt skick' bestämmelsen avsågs ha en tvingande karaktär framgår även i konsumentköplagens prop. 1973:138 s. 233.

<sup>66</sup> Se liknande resonemang från Gentele, "Procentmetod vid felbedömning av bostadsrätt såld i befintligt skick. Kan metoden förbättras?" s. 453.

<sup>67</sup> Prop. 1970:20 del B 1 s. 212.

<sup>68</sup> NJA 1975 s. 545 (Diffusionsspärren), se citat på s. 553.

<sup>69</sup> NJA 1975 s. 545 (Diffusionsspärren), se citat på s. 555.

“köparen förklarar sig härmed godtaga fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel och brister i fastigheten”.<sup>70</sup> Även här ansåg HD att klausulen knappast gav utrymme till tvekan om dess innebörd. HD anförde även att det är uppenbart att säljare av äldre fastigheter har ett intresse av att friskriva sig från ansvar för fel och brister vilket köparen borde insett.<sup>71</sup>

Ett annat rättsfall med en friskrivningsklausul som dock ej blev godkänd av HD är NJA 1983 s. 808 (ej namngett). Där återfanns i fastighetsköpeavtalet en klausul som löd “egendomen överlätas sådan den av köparen har besiktigats”.<sup>72</sup> Den klausulen uppfyllde inte kriterierna för att ens utgöra en friskrivningsklausul enligt HD.

Inom fastighetsrätten är det därmed skillnad om klausulen som används lyder ordagrant ‘befintligt skick’ vilken anses otydlig och “köparen avstår från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten” vilken anses tydlig nog. Att ‘befintligt skick’ inte erkänns rättsverkan vid köp av fastighet men erkänns rättsverkan vid köp av bostadsrätt har ansetts av vissa, bland annat Folke Grauers, som “inkonsekvent”.<sup>73</sup>

#### 4.3. Friskrivningsklausulers terminologi

Gällande friskrivningsklausuler finns flera sätt för en säljare att begränsa sitt ansvar för varans beskaffenhet. Terminologin varierar angående de olika sätt som finns att friskriva sig eller begränsa ansvar för olika typer av skador eller fel, enligt Johnny Herre.<sup>74</sup> I ett avtal kan även friskrivningar av olika slag kombineras. Som allt annat i ett avtal måste dessa friskrivningar tolkas och beroende på hur de formulerats kan de tolkas olika, varmed det ibland kan bli skevt att göra alltför svepande uttalanden om deras mening. Lägg till även att de kan betraktas ogiltiga eller oskäligen enligt allmänna avtalsrättsliga regler.<sup>75</sup> Friskrivningsklausulers tolkningar varierar även med tiden inte minst sagt när ny praxis lanseras vilket ju är kärnan i denna uppsats. Återkommande är dock domstolarna syn att friskrivningsklausuler ska tolkas restriktivt och måste vara klara och tydliga för att få genomslag.<sup>76</sup> För enkelhetens skull i denna uppsats kommer jag enbart beröra Folke Grauers tre indelningar av friskrivningsklausuler. Dessa lyder egenskapsfriskrivningar,

---

<sup>70</sup> NJA 1976 s. 217 (Rättsfallet), se citat på s. 221.

<sup>71</sup> NJA 1976 s. 217 (Rättsfallet) se citat på s. 227.

<sup>72</sup> NJA 1983 s. 808 (ej namngett) se citat i näst sista meningen i HD:s domskäl.

<sup>73</sup> Folke Grauers, *Fastighetsköp*, 21:1 uppl. (Lund: Juristförlaget, 2016), s. 220.

<sup>74</sup> Herre, “Något om ansvarsbegränsningar och positiva uppgifter,” s. 244. Jag noterar att det finns tillräckligt mycket att skriva om terminologin - tillräckligt för en hel uppsats - speciellt med tanke på hur domstolen tolkat friskrivningar och ansvarsbegränsningar i vissa rättsfall, se exempelvis NJA 2014 s. 760 (Cargo Center) och hur HD tolkade begreppet “ansvarsbegränsning”.

<sup>75</sup> Ett utmärkt exempel är rättsfallet NJA 1986 s. 865 (Bjälklaget) där kommunens friskrivningsklausul vid försäljning av en fastighet ansågs oskäligen enligt AvtL 36 § då köparen var privatperson.

<sup>76</sup> Herre, “Något om ansvarsbegränsningar och positiva uppgifter” s. 260. Se även NJA 2016 s. 237 (Bostadsrättslokalen) och stycke 28 i HD:s domskäl.

påföljdsfriskrivningar samt de mer allmänna friskrivningarna 'befintligt skick' och liknande.<sup>77</sup>

#### 4.3.1. Egenskapsfriskrivning

Genom en egenskapsfriskrivning så försäkrar sig säljaren att köparen förstår att vissa egenskaper i varan föreligger som gör att köparen inte kan påkalla fel efter köpet. Exempelvis kan säljaren tydligt uppger att kaminen ryker in i bostadsrätten eller att säljaren ej ansvarar för badrummets skick. Dessa egenskapsfriskrivningar bör tolkas av köparen att här finns anledning att undersöka egenskaperna extra noga för att avgöra om det är värt köpet eller inte.<sup>78</sup>

#### 4.3.2. Påföljdsfriskrivning

Säljaren kan även begränsa ansvaret för varan genom att vissa eller alla påföljder som köparen har möjlighet till, till exempel hävning eller prisavdrag, har avtalats bort. Köprättsligt fel kan alltså visserligen föreligga men påföljderna har i avtalets uteslutits eller begränsats, till exempel genom att skadeståndsansvaret begränsas till ett visst belopp eller till enbart direkta förluster.<sup>79</sup>

Intressant nog underkände HD påföljdsfriskrivningen i rättsfallet NJA 2016 s. 237 (Bostadsrättslokalen). Där hade bostadsrättslokalen i annonsen och objektbeskrivningen uppgetts ha arean 1297 kvadratmeter. Köparen upptäckte dock ett år senare efter mätning att ytan uppgick till enbart 1195 kvadratmeter. I avtalet mellan parterna hade en friskrivningsklausul tagits in som lydde:

Säljaren har uppfyllt sin upplysningsplikt. Köparen har före köpet beretts tillfälle att undersöka bostadsrättslokalen och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av faktiska fel, rådighetsfel, rättsliga fel eller andra fel och brister, inklusive så kallade dolda fel, i bostadsrättslokalen av vad slag det vara må. Säljaren svarar inte heller i något hänseende för bostadsrättslokalen[s] utvecklingsmöjligheter. Ovanstående friskrivning påverkar dock inte säljarens ansvar för de i detta avtal lämnade garantier.<sup>80</sup>

Under rubriken garanti var inte arean upptagen. HD ansåg att klausulen var en "allmän friskrivning" och att den inte kunde ges verkan mot en preciserad uppgift som arean.<sup>81</sup> HD anförde att säljaren inte kunde å ena sidan ge en preciserad uppgift om varan som var felaktig och å andra sidan göra en allmän friskrivning från allt ansvar och lägga risken

---

<sup>77</sup> Grauers, *Fastighetsköp*, s. 220. Andra möjliga indelningar av friskrivningsklausuler har diskuterats av Herre, "Något om ansvarsbegränsningar och positiva uppgifter" s. 244. Se även Thorsten Lundmark, *Friskrivningsklausuler. Giltighet och räckvidd: särskilt om friskrivning i kommersiella avtal om köp av lös egendom* (Uppsala: Lustus, 1996), s. 181 ff. Intressanta uttalanden finnes även i generalklausulsutredningen SOU 1974:83 s. 174 ff.

<sup>78</sup> Grauers, *Fastighetsköp*, s. 220.

<sup>79</sup> Ett exempel på detta återfinns i rättsfallet NJA 1979 s. 483 (Bergman & Bewing).

<sup>80</sup> NJA 2016 s. 237 (Bostadsrättslokalen), se citat från stycke 4 i HD:s domskäl.

<sup>81</sup> NJA 2016 s. 237 (Bostadsrättslokalen), se citat från stycke 30 i HD:s domskäl.



på köparen. För detta krävs att friskrivningen på ett tillräckligt tydligt sätt befriar säljaren från ansvar för den preciserade uppgiften.<sup>82</sup>

#### 4.3.3. Allmänt förbehåll, så kallat 'befintligt skick' eller liknande

Uttrycket 'befintligt skick' betyder egentligen "precis som den är" eller "as is" som det heter på engelska.<sup>83</sup> Egentligen säljs alla varor språkligt sett "precis som de är" varmed det finns stor risk att uttrycket missförstås då 'befintligt skick' har en helt annan juridisk innebörd numera än den rent språkliga. Detta kan inte understrykas nog. Risker för att parterna missförstår innebörden av denna formulering ska inte underskattas.<sup>84</sup> Vissa säljare verkar tro att det är en total friskrivning. Likaså verkar vissa köpare tro att 'befintligt skick' enbart betyder att skicket är begagnat eller i sådant skick som det var vid antingen kontraktsdagen eller tillträdesdagen. Håstad anför att det finns en försäljningspsykologi bakom sådana här svepande friskrivningar som 'befintligt skick' just för att förbehållet framstår slentrianmässigt vilket leder till att köparen underskattar dem.<sup>85</sup>

#### 4.4. 'Befintligt skick och dess historiska bakgrund

Att varor säljs precis som de är var en gång i tiden utgångspunkten för alla köp enligt Jon Kihlman.<sup>86</sup> *Caveat emptor* var principen som rådde i romersk rätt. Uttrycket är latin för att köparen fick akta sig genom att undersöka varan noga och finna sig i hur den var. Inga anspråk kunde riktas mot säljaren. Med tiden så urholkades principen om *caveat emptor*.<sup>87</sup> Köparna hade ibland framgång med talan om fel mot säljaren. För att råda bot så infördes nu klausuler i köpekontraktet om att varan såldes i 'befintligt skick' eller liknande. Att dessa klausuler skulle gälla mellan parterna ansågs vara uttryck för den fria avtalsviljan. Även här ansågs detta innebära att säljaren var fri från ansvar för godsets beskaffenhet. Men med tiden började även dessa klausulers innebörd ifrågasättas och eroderas, berättar Kihlman. Det anfördes att säljare utnyttjade friskrivningsklausuler och en rad domstolar och organisationer började rikta kritik mot att säljare kunde friskriva sig mot allt ansvar. Det ansågs inte längre hållbart i ett samhälle att en säljare skulle kunna sälja ärtor men leverera böner - utan ansvar - för att det fanns en friskrivningsklausul.<sup>88</sup> Praxis började därmed nagga på säljarens friskrivningssfär och till slut infördes dessa principer i svensk lagstiftning enligt nedan.

---

<sup>82</sup> NJA 2016 s. 237 (Bostadsrättslokalen), se citat från stycke 29 i HD:s domskäl.

<sup>83</sup> Jan Ramberg och Christina Ramberg, *Allmän avtalsrätt*, Upplaga 10:1 uppl. (Stockholm: Wolters Kluwer, 2016), s. 255.

<sup>84</sup> Ramberg och Ramberg, *Allmän avtalsrätt*, s. 255. Se även Tegelberg, *Köp och förmedling av bostadsrätt*, s. 143.

<sup>85</sup> Torgny Håstad, *Köprätt - och annan kontraktssrätt*, 6 uppl. (Uppsala: lustus, 2009), s. 85.

<sup>86</sup> Jon Kihlman, Jori Munukka och Ola Svensson, *Köplagen: en kommentar* (Stockholm: Karnov Group, 2017), s. 212.

<sup>87</sup> Kihlman, Munukka och Svensson, *Köplagen: en kommentar*, s. 212.

<sup>88</sup> SOU 1972:28 s. 203.



#### 4.4.1. 'Befintligt skick' enligt gamla lagen om köp och byte av lös egendom (1905:38 s.1)

'Befintligt skick' var ej specifikt reglerat i den gamla svenska köplagen från 1905. Däremot fanns en bestämmelse om varor sålda på auktion i 48 §. Enligt den utgick man från att varor sålda på auktion avsåg begagnat gods och köparen måste då räkna med att detta kan vara slitet och ha dolda svagheter. Köparen hade därmed ej rätt att påtala fel i sådant gods, förutom i två avseenden; om säljaren förfarit svikligen (jämför nuvarande KöpL 19 § 1 stycke 2 punkt) eller om godset ej motsvarar den beteckning under vilken det utbjudits (jämför nuvarande KöpL 19 § 1 stycke 1 punkt).

Enligt både Hellner och förarbeten till gamla konsumentlagen från 1973 gällde samma princip som återfanns i 48 § gamla köplagen från 1905 för andra varor som sålts 'i befintligt skick' även om detta inte var specifikt reglerat i lagen.<sup>89</sup> Principen fanns där ändock. Även senare SOU har gett uttryck för att detta var en allmänt rådande princip som råde - dock oskriven.<sup>90</sup> Vid användning av klausulen 'befintligt skick' var avsikten densamma som 48 § anförde Hellner, nämligen att säljaren skulle kunna frita sig från ansvar för "alla dolda felaktigheter som ev. kan ha funnits men som ej syns vid köpet" förutom vid de undantagna situationer som nämns i 48 §.<sup>91</sup>

#### 4.4.2. 'Befintligt skick' enligt gamla konsumentköplagen (1973:877)<sup>92</sup>

På 60-talet och in på 70-talet inleddes ett nordiskt samarbete att modernisera köprättslig lagstiftning.<sup>93</sup> I konsumentköplagen som lanserades 1973<sup>94</sup> återfanns 'befintligt skick' för första gången i lagtext. Utredningen ansåg att de principer som tidigare existerat i rättspraxis behövdes tydligt befästas i lag.<sup>95</sup> Man ansåg kodifiera att säljaren trots avtal om att varan sålts i 'befintligt skick' ändock behövde ansvara i vissa situationer. Bestämmelsen i konsumentköplagen från 1973 löd som följande:

9 § Har varan sålts i befintligt skick eller med liknande förbehåll, skall den även i annat fall än som avses i 7 eller 8 § anses behäftad med fel, om den ej är sådan som köparen haft anledning räkna med samt säljaren måste ha insett detta men underlåtit att upplysa köparen om rätta förhållandet. Detsamma gäller, om varan är i väsentligt sämre skick än köparen med hänsyn till varans pris och omständigheterna i övrigt haft skäl att förutsätta.

<sup>89</sup> Hellner, *Köprätt: kortfattad lärobok*, s. 138. Se även prop. 1973:138 s. 16.

<sup>90</sup> SOU 1972:28 s. 121.

<sup>91</sup> Hellner, *Köprätt: kortfattad lärobok*, s. 168-169.

<sup>92</sup> KKöpl, både gamla och nuvarande, gäller förvisso inte för bostadsrätter då KKöpl är tillämplig enbart vid köp av "lösa saker" (jämför med "lös egendom" ett mycket vidare begrepp som blev Köpl tillämpningsområde). KKöpl har dock inkluderats i undersökningen då lagen och dess förarbeten befattar sig med begreppet 'befintligt skick' på ett liknande sätt som Köpl.

<sup>93</sup> Johnny Herre, "Framtida lagstiftningsarbete på köprättens område" *SvJT* (2000): s. 309.

<sup>94</sup> KKöpl från 1973 upphörde att gälla 1990 när den nya Köpl och den nya KKöpl gjorde entré.

<sup>95</sup> Prop. 1973:138 s. 238.

I utredningen som föregick den gamla konsumentköplagen framgick att principen om 'befintligt skick' behövde utvecklas och skyddet innehålla ytterligare en komponent än de två principer som tidigare rått; man lade därmed till "väsentligt sämre skick".<sup>96</sup> Som utredningen uttryckte det:

Har exempelvis en begagnad bil sålts till ett pris som överensstämmer med vad som är gängse för en bil av samma modell, ålder och skick, bör säljaren inte kunna undgå ansvar för bilens beskaffenhet med hänvisning till en befintligt-skick-klausul, om bilen på grund av svåra rostskador inte alls motsvarar priset (jfr NJA 1971 s. 51).<sup>97</sup>

Utredningen ansåg att säljaren kan även ha ett berättigat intresse av att frita sig från ansvar för fel som inte visat sig under den tid han innehaft varan. Vid försäljning av nya varor torde däremot endast i mycket begränsad utsträckning finnas fog för begagnande av klausulen "i befintligt skick".<sup>98</sup> Utredningen ansåg det alltså angeläget att motverka uppfattningen att säljaren genom att använda sig av klausulen 'befintligt skick' undgick allt ansvar för varan oavsett omständigheterna. Genom att införa en tvingande bestämmelse i konsumentköplagen kunde det därmed klargöras att säljaren ändå ansvarade i tre typer av fall, nämligen: 1) när säljaren lämnat positivt oriktiga uppgifter om varan, 2) när säljaren underlåtit att upplysa köparen om sådan egenskap hos varan som denne borde räknat med och 3) när varan var i väsentligt sämre skick än köparen haft skäl att förutsätta.

En påläst läsare noterar här omedelbart den intressanta detaljen att den gamla konsumentköplagen lade ribban vid "väsentligt sämre skick". En detalj som ändrades i den nya KKöpl (1990:932) till enbart "sämre skick" och kravet på väsentlighet föll bort.

Vilka egenskaper köparen borde räkna med hos varan när den hade sålts i 'befintligt skick' fick bedömas med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet till exempel varans pris och ändamålet med köpet enligt utredningen.<sup>99</sup> Utredningen tog upp att klausulen 'befintligt skick' användes flitigt när begagnade bilar såldes, men även begagnade båtar och tv- och radioapparater. Klausulen 'befintligt skick' var så vanlig att utredningen även tog upp att den återfanns i det standardformulär som hade godkänts av Sverige Köpmannaförbund under titeln "Garanti".<sup>100</sup>

Den formulering som till slut fick plats i gamla konsumentköplagen 9 § från 1973 var inspiration till bestämmelsen i nya Köpl som lanserades på 90-talet.

#### 4.4.3. 'Befintligt skick' enligt nuvarande köplagen (1990:931)

Den nuvarande bestämmelsen om 'befintligt skick' i Köpl 19 § lyder som följande:

---

<sup>96</sup> SOU 1972:28 s. 123.

<sup>97</sup> SOU 1972:28 s. 123.

<sup>98</sup> Prop. 1971:15 s. 26, 50, 73 och 98.

<sup>99</sup> Prop. 1973:138 s. 234.

<sup>100</sup> SOU 1972:28 s. 172 f.

19 § Även om varan har sålts i 'befintligt skick' eller med ett liknande allmänt förbehåll skall den anses felaktig, om

1. varan inte överensstämmer med sådana uppgifter om dess egenskaper eller användning som säljaren har lämnat före köpet och som kan antas ha inverkat på köpet,
2. säljaren före köpet har underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande varans egenskaper eller användning som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om, under förutsättning att underlåtenheten kan antas ha inverkat på köpet, eller
3. varan är i väsentligt sämre skick än köparen med hänsyn till varans pris och övriga omständigheter med fog har kunnat förutsätta.

**2 st.** När en begagnad vara har sålts på auktion, anses den såld "i befintligt skick". Vid tillämpning av första stycket 3 skall hänsyn i så fall tas till utropspriset.

Av bestämmelsen följer att den inte enbart gäller varor som sålts med förbehållet 'befintligt skick' utan att även andra "liknande allmänna förbehåll" faller in under denna bestämmelse. Uttryck vid försäljning såsom "som den är", "i det skick som föreligger" och "i visat och godkänt skick" har ansetts vara sådana enligt praxis.<sup>101</sup>

Enligt KöpL:s förarbeten var syftet med lagen att tillgodose generellt hållna regler som skulle lösa de problem som kunde uppstå mellan köpare och säljare. KöpL:s generella hållning ansågs viktig då reglerna skulle tillämpas på ett mycket brett utbud av varor, såsom råvaror, verkstadsprodukter, begagnade föremål, konst och värdepapper m.m.<sup>102</sup> I prop. pekades det ut att de generellt hållna reglerna kunde behöva anpassas till just den vara som specifikt sålts men att det var något upp för parterna i avtalsförhållandet att avgöra då avtalsfrihet råder.<sup>103</sup> Precis som i förarbetena till 1973 års KKöpL ansåg man i förarbetena till KöpL att en säljare inte skall kunna undgå allt ansvar för fel och brister i den sålda varan genom att använda klausulen 'befintligt skick'. Tvärtom så ansåg man det "angeläget att motverka uppfattningen att en säljare genom en sådan klausul undgår allt ansvar för varan, oavsett omständigheterna". Paragrafen om 'befintligt skick' var alltså avsedd att klargöra vad ett sådant allmänt förbehåll medförde och införde därmed ett "kvasitvingande" felansvar inom köprätten för säljare.<sup>104</sup>

Även i NU 1984:5 så tydliggjordes att bestämmelserna om 'befintligt skick' i de nordiska köplagarna hade till syfte att tydligt inskränka räckvidden av allmänna friskrivningsklausuler.<sup>105</sup> Det tydliggjordes på flera ställen i propositionen att även om en vara har sålts i befintligt skick skulle fel anses föreligga om den inte uppfyller en viss

---

<sup>101</sup> Johnny Herre och Jan Ramberg, *Konsumentköplagen: en kommentar*, red. Jan Ramberg, 5 uppl. (Stockholm: Norstedts Juridik, 2019), s. 236. Se även ARN 1991/92 ref. 19 där termen "i förevisat och godkänt skick" ansågs vara en sådan term som lydde under KöpL 19 §. Termen "i det skick... som föreligger idag" var termen som användes i Svea hovrätts dom (mål nr. T 11138–14) där en bostadsrätt ansågs såld i 'befintligt skick'.

<sup>102</sup> Prop. 1988/89:76 s. 22 f.

<sup>103</sup> Ibid.

<sup>104</sup> Jan Hellner, Richard Hager och Annina H. Persson, *Speciell avtalsrätt II, Kontraktsrätt, 2 häftet. Allmänna ämnen*, 5:1 uppl. (Stockholm: Norstedts Juridik, 2011), s. 121.

<sup>105</sup> NU 1984:5. *Nordiska köplagar*, s. 177.

“minimistandard”.<sup>106</sup> Detta skall jämföras med en vara som ej sålts med friskrivningsklausulen ‘befintligt skick’ då säljaren ska anses vara skyldig att leverera en “felfri vara”.<sup>107</sup> Genom en friskrivning som ‘befintligt skick’ kan alltså säljaren undgå kravet på leverera en felfri vara. Därmed ska de krav som ställs vid en “abstrakt bedömning” sänkas om varan är såld i ‘befintligt skick’ enligt prop.<sup>108</sup> En abstrakt bedömning är enligt prop. en bedömning som tar sikte på köparens syfte med varan, jämförelse med andra liknande produkters standard, att den kan användas för dess tilltänkta ändamål, men “även varans pris måste också vägas in och kan då påverkade utfallet av den abstrakta bedömningen”, exempelvis genom att “priset och andra omständigheter leder till att köparen bör acceptera en kvalitet som ligger under gängse standard”.<sup>109</sup> Just denna sista kommentar från prop. kommer jag återkomma till i förhållande till hur den förhåller sig till procentmetoden och underinstansernas tillämpning. Angående KöpL 19 § 1 stycke punkt 3 skrivs i prop. mycket kortfattat “Punkt 3 är avsedd att tillämpas endast i sådana fall då varans skick står i ett uppenbart missförhållande till varans pris och övriga omständigheter. Den frågan skall bedömas objektivt. Stadgandets tillämpning förutsätter inte nödvändigtvis vållande på säljarens sida”.<sup>110</sup> Detta mycket kortfattade uttalande har diskuterats och tolkats olika i doktrin som nedan redovisas.

#### 4.4.4. ‘Befintligt skick’ enligt doktrin och praxis

‘Befintligt skick’ har inte behandlats i många rättsfall och det finns enbart kortfattade resonemang i doktrin gällande hur KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt skall tolkas. Följande är av intresse för denna uppsats gällande procentmetoden.

Både Ramberg och Herre har kommit fram till liknande slutsatser, nämligen att bedömningen när en vara sålts i ‘befintligt skick’ i första hand ska ta hänsyn till “varans pris” och därutöver även beakta ‘övriga omständigheter’.<sup>111</sup> Andra författare såsom Eriksson, Nordling & Palm har dock anförat att det inte finns stöd för en sådan ordning i lagtexten.<sup>112</sup>

Håstad anser även han att priset är den viktigaste utgångspunkten men här med en intressant notering nämligen “tar säljaren bra betalt är friskrivningen mindre effektiv” vilket liknar det resonemang som framkommit i förarbeten till KöpL.<sup>113</sup>

Enligt Ramberg så bör en säljare ansvara för dolda fel i varor som är begagnade och sålda i ‘befintligt skick’ när felet motiverar ett pris som är avsevärt mindre än vad

---

<sup>106</sup> Prop. 1988/89:76 s. 32.

<sup>107</sup> Prop. 1988/89:76 s. 32.

<sup>108</sup> Prop. 1988/89:76 s. 36.

<sup>109</sup> Prop. 1988/89:76 s. 35.

<sup>110</sup> Prop. 1988/89:76 s. 93.

<sup>111</sup> Jan Ramberg och Johnny Herre, *Köplagen* 1:1 uppl. (Stockholm: Norstedts Juridik/Fritzes Förlag, 1995), s. 288. Se även Herre och Ramberg, *Konsumentköplagen: en kommentar*, s. 239.

<sup>112</sup> Anders Eriksson, Lotty Nordling och Torsten Palm, *Konsumentköp. En kommentar till konsumentköplagen* (Stockholm: Karnov Group, 2011), s. 137.

<sup>113</sup> Håstad, *Köprätt - och annan kontraktsrätt*, s. 86 f.

utgått från när priset fastställdes. Men, enligt Ramberg, så gäller detta enbart vid köp av varor som har en "någorlunda enhetlig prissättning" såsom begagnade bilar eller liknande.<sup>114</sup> Ramberg anför även att bestämmelsen i KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt bör endast i "undantagsfall tillämpas på kommersiella köp avseende stora värden" och fortsätter att det är möjligt att bestämmelsen i KöpL 3 § om handelsbruk eller annan sedvänja får företräde.<sup>115</sup>

Både Hellner samt Herre anför att klausulen 'befintligt skick' inte bör ha någon effekt när godset som säljs är nytt.<sup>116</sup> Herre föreslår att det är tänkbart att en sådan klausul då jämkas med stöd av AvtL 36 §.<sup>117</sup>

Även Jon Kihlman i sin avhandling "Fel" påtalar att priset givetvis är något som påverkar vilka förväntningar köparen har fog för. Högt eller lågt pris är ägnat att inge köparen högre eller lägre ställda förväntningar.<sup>118</sup> Kihlman anför dessutom att den språkliga konstruktionen i KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt medför den teoretiska frågan: ska köparens förväntningar som köparen har fog för bedömas innan eller efter köparen fick reda på att varan såldes i 'befintligt skick'?<sup>119</sup>

Hellner, Hager & Persson anför att säljaren trots den allmänna friskrivningen 'befintligt skick' har ett "ansvar för att kvaliteten står i relation till priset".

Aldmo anser att prispåverkan blir av central betydelse när domstolen skall bedöma om bostadsrätten är i "väsentligt sämre skick" än vad köparen hade fog att förvänta sig. I annat fall krävs att köparen hade anledning att förvänta sig en bostadsrätt av mycket hög, nästintill felfri, standard eller att felet är av sådant slag att det skulle anses oacceptabelt för normalköparen.<sup>120</sup> Detta kan enligt Aldmo exemplifieras i Svea hovrätts dom 2016-02-09, mål nr. T 11138-14. Där hade en bostadsrätt marknadsförts som "nybyggd" och "exklusiv" samt "genomgående absolut högsta standard". Säljaren som även var byggherren hade utlovat till köparen att ambitionen varit att skapa en av Stockholms bästa våningar kvalitetsmässigt vilket därmed lämnade köparen med intrycket att den saknade renoveringsbehov. Badrummet var dock inte fackmannamässigt utfört och köparens avhjälpandekostnader, efter att badrummet fick totalrenoveras, uppgick till över 350 000 kronor. Ytterligare 150 000 kronor yrkades för månadskostnader samt ränta under den tid då bostadsrätten inte kunde nyttjas, varmed totalbeloppet uppgick till drygt 500 000 kronor. Köpeskillingen var på 14 000 000 kronor varmed felets värde enbart uppgick till cirka 3,5 % av köpeskillingen. Hovrätten ansåg dock att köprättsligt fel förelåg enligt KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt trots att den sålts i 'befintligt skick' baserat på köparens befogade förväntningar samt att badrummet i sitt

---

<sup>114</sup> Ramberg och Herre, *Köplagen*, s. 288.

<sup>115</sup> Ramberg och Herre, *Köplagen*, s. 288.

<sup>116</sup> Hellner, *Köprätt: kortfattad lärobok*, s. 138-139. Se även Herre och Ramberg, *Konsumentköplagen: en kommentar*, s. 237.

<sup>117</sup> Herre och Ramberg, *Konsumentköplagen: en kommentar*, s. 237.

<sup>118</sup> Jon Kihlman, *Fel: särskilt vid köp av lös och fast egendom* (Stockholm: MercuriUS, 1999), s. 154.

<sup>119</sup> Ibid.

<sup>120</sup> Aldmo, *Fel i bostadsrätt*, s. 53.

bristfälliga skick inte var försäkringsbart samt risk fanns för mer skada. Skadestånd (intressant nog inte prisavdrag) utdömdes på begärt belopp.

Andra uttalanden i praxis om 'renovering' och köparens förväntningar återfinns i NJA 1983 s. 865 (Bjälklaget) där köparen av en fastighet fick rätt mot säljaren angående ruttna golvbjälkar. Huset på fastigheten hade annonserats som "nyrenoverat och moderniserat" men såldes även med en friskrivningsklausul som löd:

Fastigheten överlättes i det skick den nu befinner sig. Köparen har beretts tillfälle att utföra noggrann besiktning och förklarar sig i anledning härav avstå från all rätt att klandra köpet eller yrka nedsättning av köpeskilling under åberopande av att mark eller byggnad skulle avvika från vad som utfästes eller haft anledning räkna med vid köpet.<sup>121</sup>

HD ansåg dock att då säljaren var en kommun och köparen privatperson samt att då huset utlovades "nyrenoverat" så var friskrivningsklausulen oskälig och jämkades därmed med AvtL 36 §.<sup>122</sup>

Några andra rättsfall där KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt har förekommit hos HD efter KöpL tillkomst är följande:

I rättsfallet NJA 1996 s. 598 (Husbilsbytet) överläts en 14 år gammal husbil med friskrivningsklausulen "i befintligt och uppvisat skick". Efter överlåtelsen upptäcktes mycket allvarliga och omfattande fuktskador av sådan art att husbilen var oanvändbar och i behov av en totalrenovering. Kostnad för renoveringen uppgick till 37 500 kronor jämfört med värdet på husbilen som vid överlåtelsen uppgick till 110 000 kronor. HD kom väldigt kortfattat fram till att husbilen var i väsentligt sämre skick, särskilt med hänsyn till det värde som husbilen åsatts. Fel förelåg därmed enligt KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt förelåg. HD fokuserade därefter på att utreda ingående vilken undersökningsplikt köparen kunde tänkas ha enligt KöpL 20 § 2 stycke. Fel enligt 19 § 1 stycke 3 punkt blev därmed inte närmare utrett av HD.

I rättsfallet NJA 1998 s. 792 (Kackerlackorna) fann köparna vid tillträdet av en bostadsrätt att det fanns kackerlackor i lägenheten som krävde saneringsåtgärder. Rättsfallet återges tyvärr något missvisande ibland i samband med KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt och om en bostadsrätt såld i befintligt skick skall anses vara i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till bostadsrättens pris och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta.<sup>123</sup> En noggrann läsning av rättsfallet visar dock att när målet kom upp till HD hade köparen och säljaren blivit ense om felet: "Parterna är numera ense om att förekomsten av kackerlackor har utgjort ett fel enligt köplagen (1990:931)."<sup>124</sup> HD rättade sig efter detta och utredde inte saken mer. Istället fokuserade HD på att utreda

---

<sup>121</sup> NJA 1983 s. 865 (Bjälklaget), se citat av friskrivningsklausulen i inledningen av tingsrättens dom.

<sup>122</sup> NJA 1983 s. 865 (Bjälklaget), se citat från näst sista stycket av HD:s domskäl.

<sup>123</sup> Se exempelvis Victorin och Flodin, *Bostadsrätt*, s. 174. Se även Tegelberg, *Köp och förmedling av bostadsrätt*, s. 144. Ytterligare exempel är Aldmo, *Fel i bostadsrätt*, s. 53.

<sup>124</sup> NJA 1998 s. 792 (Kackerlackorna), se citat i andra stycket i HD:s domskäl.

om felet avhjälpits inom skälig tid eller ej enligt KöpL 37 § 1 stycke. Fel enligt KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt blev därmed inte närmare utrett av HD.

Thorsten Lundmark noterar i sin avhandling "Friskrivningsklausuler. Giltighet och räckvidd" att äldre praxis angående friskrivningsklausuler är inte helt lättolkad och att det är svårt att dra generella slutsatser. Flera äldre rättsfall rör vad som numera bedöms utgöra avtal i konsumentförhållanden. Detta tydliggörs dock inte alltid av domstolen. Sannolikt för att en sådan kategorisering utifrån parternas styrkeförhållanden är en relativt sen företeelse som formaliserades först genom konsumentlagstiftningen på 70-talet.<sup>125</sup>

#### 4.5. Slutsatser

I förarbeten till KöpL har det framförts att syftet med regleringen av 'befintligt skick' i KöpL har varit att förtydliga att säljaren inte skall kunna friskriva sig från alla fel, utan att säljaren skall ansvara vid de tre situationer som räknas upp i KöpL 19 §. Detta anser jag talar för att vid en bedömning så är det inte nödvändigt att först göra en utredning om fel föreligger enligt KöpL 17 § eller 18 § som vissa domstolar gör, för att därefter gå vidare och undersöka om friskrivningen 'befintligt skick' påverkar felbedömningen. Det räcker alltså att gå direkt till KöpL 19 § och utreda om något av punkterna föreligger, vilket HD även gjorde i NJA 2019 s. 807 (Badrummet).

Det framgår tydligt att termen 'befintligt skick' har en tendens att underskattas och missförstås varmed jag kan hålla med Folke Grauers uttalande att det är "motsägelsefullt" att köpare av fastigheter skyddas men inte köpare av bostadsrätter. Om nu rättspraxis och lagstiftare har ansett att köpare av fastigheter är skyddsvärda och bör få tydlig och klar information från säljaren angående eventuella friskrivningar så bör liknande resonemang även gälla för köpare av bostadsrätter. Båda köpen gäller ju 'bostad' vilket anses vara ett skyddsvärt objekt av lagstiftaren.<sup>126</sup> Det har även framförts av Johnny Herre att likheterna mellan de båda köpen är väsentligt större än avvikelserna varmed skillnader mellan regleringen av köp av fastighet och köp av bostadsrätt ter sig allt annat än motiverade.<sup>127</sup> Jag kan förstå hur man kanske inte tidigare sett bostadsrätter som lika skyddsvärda som fastigheter då värdet på bostadsrätter på 70- och 80-talet inte var i närheten av dagens priser. Men med tanke på hur värdet på bostadsrätter idag skjutit i höjden och liknar fastighetspriser,<sup>128</sup> så anser jag inte längre att man bör göra åtskillnad på köparens skyddsbehov av tydlig och klar information. I NJA 1975 s. 545 (Diffusionsspärren) uttalade HD att köparen av en fastighet kan sänka sitt pris för att

---

<sup>125</sup> Lundmark, *Friskrivningsklausuler. Giltighet och räckvidd: särskilt om friskrivning i kommersiella avtal om köp av lös egendom*, s. 189.

<sup>126</sup> Ett exempel hur lagstiftaren anser att bostaden är skyddsvärd är lagkravet på make eller makes samtycke vid överlåtelse av bostaden, se äktenskapsbalken (1987:230) 7 kap. 5 § 1 stycke 2 punkt, samt sambolagen (2003:376) 22 §. Ett annat exempel är den besittningsrätt hyresgästen har till sin bostad enligt JB 12 kap. 46 §.

<sup>127</sup> Herre, "Framtida lagstiftningsarbete på köprättens område" s. 309.

<sup>128</sup> Svensk Fastighetsförmedling, *Så har Sveriges bostadspriser utvecklats de senaste 20 åren* (2018-02-28).

kompensera för den friskrivningsklausul som säljaren insisterar på.<sup>129</sup> Men med dagens bostadsbrist så ser jag inte att den möjligheten finns för bostadsspekulanter på marknaden. Budgivningarna vid bostadsrättsköp talar sitt tydliga språk att spekulanter varken har ekonomiskt utrymme eller kunskap att ta hänsyn till att bostadsrätterna utbjuds i 'befintligt skick'.<sup>130</sup>

Jag håller med Eriksson, Nordling & Palm som säger att det inte finns normativt stöd att 'priset' ska bedömas i första hand och 'övriga omständigheter' i andra hand. Inget i KöpL:s prop. säger att priset ska vara utgångspunkt och att övriga omständigheter ska beaktas såsom en eftertanke. Tvärtom anser jag att proposition gör tydligt att det är den abstrakta bedömningen som sker först och att priset därefter kan påverka bedömningen, exempelvis att priset varit väldigt lågt och att köparen därför får finna sig i att den inte har fog för sina förväntningar då priset är satt lägre än vanligt. Men då både Ramberg och Herre uttalat sig i doktrin att priset skall beaktas i första hand (kanske för att det nämns först i lagtexten?) så verkar detta ha gjort intryck på HD.

Övriga författare framhåller alla att visserligen ska pris tas hänsyn till vid bedömning om fel föreligger enligt KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt men på olika sätt. Håstad och KöpL:s prop. framförde liknande resonemang, nämligen att ett högt pris tar bort friskrivningens effekt. Detta skulle innebära att vid ett lågt pris får köparen räkna med att varan har sämre kvalitet eller liknande medan ett högt pris innebär att köparen ska kunna förvänta sig högre kvalitet och felfrihet och därmed att friskrivningen för säljaren blir mindre effektiv. Det anser jag verkar logiskt. Det innebär dock att det blir normkonflikt med HD:s procentmetod eftersom procentmetoden leder till att ju högre pris desto mer effektiv blir klausulen 'befintligt skick' eftersom det krävs att åtgärdskostnaden är högre.

Enligt min mening skulle även uttalandet från Ramberg att 'befintligt skick' enbart fungerar vid varor som har enhetlig prissättning inom landet tala emot procentmetodens lämplighet vid bostadsköp då prissättningen på bostäder varierar kraftigt i landet. Ramberg anser dessutom att bestämmelsen i KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt endast i "undantagsfall" bör tillämpas på kommersiella köp av stora värden. Beroende på hur man definierar "stora värden" skulle man även kunna tolka Rambergs uttalanden att bostadsrätter inte passar att tillämpa KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt på. I stället hävdar Ramberg att man bör låta "handelsbruk eller annan sedvänja" få företräde enligt KöpL 3 § vilket leder tankarna till de regler som återfinns i JB.

Kihlman anför att priset bör påverka köparens förväntningar. Här kan man ju givetvis spekulera, men vanligtvis brukar ju förväntningarna vara högre när priset är högt och lägre när priset är lågt. Dock kompliceras detta när priserna på bostadsrätter skiljer sig åt markant beroende på geografiskt läge i Sverige. Annat blir det ju med varor som har någorlunda enhetlig prissättning i Sverige, såsom begagnade bilar.

---

<sup>129</sup> NJA 1975 s. 545 (Diffusionsspärren), se citat på s. 555.

<sup>130</sup> Se exempelvis GP, *Bostäder rusar i värde under budgivning* (2021-06-24) samt Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, *Två års tillbakablick – här ökar budgivningarna mest* (2019-10-03).



Prop. anför att även om en vara säljs i 'befintligt skick' så skall den uppfylla en viss "minimistandard"<sup>131</sup> varmed man kan undra om inte ett fungerande badrum som vare sig läcker eller riskerar att skada närliggande egendom är just "minimistandard". Speciellt då syftet med en bostadsrätt är att den skall kunna nyttjas från tillträdesdagen av köparen som HD uttalade i NJA 1998 s. 792 (Kackerlackorna). Att inte ha tillgång till ett fungerande badrum och kunna sköta sin hygien dagligen borde upplevas som ytterst besvärande för en bostadsrättsköpare som köpt en dyr bostadsrätt som utlovats vara nyrenoverad.

Apropå nyrenoverade badrum finner jag det intressant att 'befintligt skick' har getts rättsverkan av domstolarna då både Hellner och Herre anser att 'befintligt skick' enbart får användas på begagnade saker. När ett badrum är nyrenoverat och knappt använt bör 'befintligt skick' få användas på just detta rum i bostaden? Var går gränsen mellan ny och begagnad? Om någon har spolat i toaletten en gång, kan den då fortfarande kallas ny?

Angående uttalanden om 'renoverat' och hur det påverkar köparens befogade förväntningar så är HD:s uttalanden i NJA 1986 s. 865 (Bjälklaget) av intresse då HD i fallet ansåg att friskrivningsklausulen var oskälig med hänsyn till att köparen var en privatperson men även då huset på fastigheten hade utlovats "nyrenoverat och moderniserat".<sup>132</sup> Liknande resonemang framfördes i HD:s senare dom i NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) där HD anför att köparen hade skäl att förvänta sig att inte behöva renovera badrummet på många år då det enbart var drygt 5 år gammalt.<sup>133</sup> Detta kan jämföras med det första rättsfallet NJA 2019 s. 807 (Badrummet) där bostadsrätten annonserades som "nyrenoverad och påkostad" och badrummet återigen var enbart några år gammalt men där HD inte ens bemödade sig utreda det. I NJA 2019 s. 807 (Badrummet) yrkade dock inte köparen att friskrivningsklausulen var oskälig med stöd av AvtL 36 §. Om nu senare praxis ska gälla framför tidigare praxis så är det alltså HD:s uttalanden NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) som ska följas och inte hur HD resonerade i NJA 2019 s. 807 (Badrummet). Det återstår att undersöka om underinstanserna har observerat detta.

Min undersökning visar alltså att det inte finns stöd för HD:s procentmetod i vare sig förarbeten eller doktrin. Visserligen ska priset beaktas men inte på det sätt som HD anför. Detta eftersom HD:s procentmetod leder till resultatet att ju högre pris desto högre effekt får friskrivningen samt att ju lägre pris desto lägre effekt får friskrivningen. Detta går tvärtemot tidigare normativa uttalanden i förarbeten och doktrin. HD har dock i båda sina domar använt sig av norska källor i sina domskäl. Kan det möjligtvis finnas någon logisk motivering till HD:s procentmetod i norsk praxis eller norsk doktrin som svenska författare missat?

---

<sup>131</sup> Prop.1988/89:76 s. 32 samt s. 36

<sup>132</sup> NJA 1983 s. 865 (Bjälklaget), se citat från näst sista stycket i HD:s domskäl.

<sup>133</sup> NJA 2020 s. 951, se citat från stycke 69 i HD:s domskäl.

## 5. Undersökning av procentmetodens ursprung

### 5.1. Inledande kommentar

Varifrån kommer ursprungligen idén med en procentmetod för att bedöma om en vara eller bostad är köprättsligt felaktig? HD har uppenbarligen tyckt procentmetoden varit en bra idé och har hämtat inspiration från norsk praxis. Som nyfiken jurist kan jag därmed inte undgå att undra hur norska Högsta domstolen, Høyesterett, har argumenterat om procentmetoden. Kan svar på mina frågor om procentmetoden fås genom att undersöka norsk praxis och norska källor? Eller finns svaret i Danmark som även de tillämpar en procentmetod?

### 5.2. Historisk bakgrund

Enligt min undersökning är olika former av procentmetoder ingenting nytt under solen, vare sig det rör sig om beräkning av andelar eller renodlad procentberäkning. Att jämföra värdet i avtalat skick (oftast priset) och värdet enligt en objektiv värdering fanns redan under romartiden enligt principen *laesio enormis*. Enligt denna princip kunde ett köpeavtal ogiltigförklaras om köpeskillingen understeg "hälften av värdet" på det köpta godset.<sup>134</sup> I franska Code Civil artikel 1674 framgår att säljaren måste erhålla minst 7/12 av egendomens värde för att avtalet inte skall vara oskäligt enligt professor Dotevall.<sup>135</sup> I tyska Bürgerliches Gesetzbuch (förförkortad BGB) § 459 (1) anges "Eine unterhebbliche Minderung des Wertes oder der Tauglichkeit kommt nicht in Betracht".<sup>136</sup>

### 5.3. Norsk praxis och procentmetoden

Norsk praxis är synnerligen intressant i denna uppsats, då det är totalt fyra norska rättsfall som HD hänvisat till när de anfört att procentmetoden bör tillämpas. Ingen annan källa nämns av HD. De fyra norska rättsfallen är följande:

- 1) HR-2002-716, källa i NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset),
- 2) HR-2007-1874-A, källa i NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset),
- 3) HR-2010-233-A, källa i både NJA 2019 s. 807 (Badrummet) och i NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset), samt
- 4) HR-2017-1073-A, källa i NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset).

#### 5.3.1. Norsk rätt skiljer sig åt från svensk rätt

I Sverige skiljer sig lagrummen åt om det är försäljning av fastighet eller försäljning av bostadsrätt. I Norge görs inte denna åtskillnad utan samma lag, Lov om avhending av fast eiendom (härmed kallad avhendingslova), används vid både försäljning av fastighet

---

<sup>134</sup> Ramberg och Ramberg, *Allmän avtalsrätt*, s. 189.

<sup>135</sup> Dotevall, "Ekvivalensprincipen och jämkning av långvariga avtal" s. 447.

<sup>136</sup> Översättning till svenska lyder "en obetydlig minskning av värdet kommer ej beaktas".

och vid försäljning av bostadsrätt.<sup>137</sup> Den norska köplagen, Lov om kjøp, blir visserligen tillämplig vid försäljning av aktieandelslâgenhet men det är vanligt att åberopa i köpekontraktet att bestämmelserna om 'befintligt skick' i avhendingslova ska tillämpas istället.<sup>138</sup> I svenska JB, som tidigare redovisats i kapitel 4 i denna uppsats, finns ingen bestämmelse om 'befintligt skick' som blir tillämplig vid försäljning av fastighet som i norska lagen. Det är värt att påpeka igen att inom svensk rätt saknar 'befintligt skick' klausuler rättsverkan vid fastighetsförsäljning jämfört med norsk rätt.<sup>139</sup>

Avhendingslova § 3-9 som reglerar egendom som sålts i 'befintligt skick' eller "som han er" som det heter på norska, lyder som följande:

§ 3-9. Egedom selt «som han er» e.l.

Endå om egedomen er selt «som han er» eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.<sup>140</sup>

Den sista meningen ovan är mycket snarlik den svenska utformningen i KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt:

Även om varan har sålts i "befintligt skick" eller med ett liknande allmänt förbehåll skall den anses felaktig, om [...] varan är i väsentligt sämre skick än köparen med hänsyn till varans pris och övriga omständigheter med fog har kunnat förutsätta.

Jag har i min undersökning inte hittat någon information om att procentmetoden även används vid bedömning av Lov om kjøp 19 § som motsvaras av svenska KöpL 19 §.

Høyesterett har i ett antal uppmärksammade rättsfall utrett närmare hur avhendingslova § 3-9 och 'befintligt skick' ska tolkas varmed de fyra rättsfall som HD tagit upp är de mest kända. De kommer undersökas i kronologisk ordning med det äldsta rättsfallet först.

---

<sup>137</sup> Se avhendingslova 1-1a. med titeln "Andel i burettslag" som slår an att lagen blir tillämplig vid köp av andel i bostadsrättsförening.

<sup>138</sup> Se exempelvis det norska rättsfallet som avgjordes 2020-03-23 av Asker og Bærum tingrett (mål nr. TAHER-2019-5650) "Videre følger det av salgsprospektet at salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven, men at avhendingslovens bestemmelser legges til grunn så langt de passer. Det er opplyst at eiendommen selges «som den er», og at den overdras slik den fremstår ved visning. Det følger også at selger har fraskrevet seg ansvar utover det som følger av avhendingsloven (avhl.) §§ 3-7, 3-8 og 3-9."

<sup>139</sup> Grauers, *Fastighetsköp*, s. 443.

<sup>140</sup> Norska ordet 'mangel' ska översättas till 'fel' på svenska enligt NU 1984:5 s. 14.

### 5.3.2. Rättsfallet HR-2002-716

Det norska rättsfallet HR-2002-716 (även kallad Bukkebo-dommen) var första gången som Høyesterett tittade närmare på hur avhendingslova § 3-9 skulle tolkas.<sup>141</sup> I NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) hänvisade HD till det norska rättsfallet i sitt domskäl i följande stycke:

I detta fall oppgår værdeskillnaden till cirka 6 procent. En sådan skillnad får vid en rent kvantitativ bedømmning anses oppfylle væsentlighetskriteriet i 19 § första stycket 3 kjølagen (jfr for norsk retts del HR-2002-716, där cirka 6 procent av priset rent kvantitativt ansågs vara tilræckligt for at felet skulle anses væsentligt<sup>142</sup>

Uttalandet från HD ovan kan tolkas som att procentförhållandet var det enda som Høyesterett tittade på i det norska rättsfallet och att köparen vann tvisten för att felet uppnådde 6 %. Enligt min analys nedan av det norska rättsfallet lade dock Høyesterett stor vikt på även andra faktorer, såsom att felet delvis var synliga vilket slutligen ledde till att köparen egentligen förlorade målet. Det är visserligen korrekt att Høyesterett uttalade att cirka 6 % av priset rent kvantitativt kan vara tillräckligt för att felet skulle anses väsentligt. Høyesterett fortsatte dock i samma stycke:

Feilene ved vestveggen alene utgjør ca 6 prosent av kjøpesummen eller vel 7 prosent av taksten. Rent kvantitativt kan dette utvilsomt være tilstrekkelig til at en feil anses som vesentlig. Men en slik kvantitativ betraktning har i seg selv liten betydning i vår sak; man må ut fra de konkrete forholdene se på hva kjøperne hadde grunn til å regne med om boligens tilstand.

Høyesterett framhöll alltså att procentförhållandet på 6-7 % hade liten betydelse i jämförelse med de konkreta förhållandena. I slutändan vann inte köparna tvisten. Köparna hade informerats av säljaren att det förelåg fel i konstruktionen med dränering vid källaren och att det fanns problem med vatteninträngningar och vattenskadorna. Dessa var fullt synliga och påpekades av säljaren. Säljaren hade uppmanat köparna att undersöka skadorna och felet närmare. Detta gjordes dock aldrig av köparna. Därmed fick inte köparna rätt mot säljaren i slutändan. Høyesterett anförde att köparna fick bära risken för att skadan var större än de hade räknat med då de inte uppfyllt sin utökade undersökningsplikt. Av HD:s sätt att uttrycka sig kan man dock få intrycket att köparen i det norska rättsfallet vann tvisten på grund av att felet uppgick till 6 % och felet därmed ansågs väsentligt vilket är missvisande.

### 5.3.3. Rättsfallet HR-2007-1874-A

Nästa norska rättsfall gällde en bostadsrätt som var relativt nybyggd men där köparna vid tillträdet upptäckte en spricka i taket och vattenskadorna från en takterrass ovanför. I

---

<sup>141</sup> Se HR-2002-716 där Høyesterett uttalar sig att "Praksis fra Høyesterett om bestemmelsen foreligger ikke."

<sup>142</sup> NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset), se citat från stycke 66 i HD:s domskäl.

NJA 2020 s. 951 (Badrummet) refererade HD till det norska rättsfallet när HD uttalade följande:

Utöver dessa omständigheter kan det finnas skäl att beakta sådant som om varan är ny eller begagnad och om den egenskap som brustit kan uppfattas vara av central eller av mer perifer betydelse för köparen (jfr för norsk rätts del HR-2007-1874-A och HR-2010-233-A).<sup>143</sup>

Detta uttalande av HD tar sikte på den "kvalitativa bedömning" som skall göras enligt norsk rätt och som närmare bedömer hur stor bristen är i förhållande till 'övriga omständigheter' eller som det heter på norska "tilhøva elles". I det norska rättsfallet framhöll Høyesterett tydligt att det skall göras en helhetsvärdering, "Det skal foretas en helhetsvurdering, og misligholdet må være utvilsomt". Høyesterett fortsatte:

Når jeg likevel er kommet til at det foreligger en mangel etter bestemmelsen, skyldes det at det dreier seg om en nesten ny leilighet av høy standard, hvor det for kjøper må være en klar og sentral forutsetning at taket er tett. En sprekk i taket og et vannlekkasjeproblem skaper en utrygghet som er uakseptabel i et slikt avtaleforhold. Min konklusjon er etter dette at det forelå en mangel etter avhendingsloven § 3-9.

Jag noterar hur Høyesterett lägger stor vikt att det rör sig om en nästan ny lägenhet med hög standard där Høyesterett framhåller att köparen har fog att förvänta sig ett tak som är tätt och att vattenläckor skapar en otrygghet som är oacceptabel. Just det uttalandet tog HD dock inte med i sitt domskäl.

#### 5.3.4. Rättsfallet HR-2010-233-A

Nästa norska rättsfall användes som källa av HD i både NJA 2019 s. 807 (Badrummet och i NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset). Det norska rättsfallet (även kallad Rt 2010–103 eller Kistebakkane-dommen) handlade om en stuga byggd 1976 där köparen ansåg att det förelåg brister i isoleringen och takstolarna. HD uttalade följande i NJA 2019 s. 807 (Badrummet):

Om utgiften endast utgör några procent av priset rör det sig inte om ett uppenbart missförhållande sett enbart till priset och utgiften. Det kan dock föreligga även andra omständigheter som medför att bristerna ändå kan påtalas som fel. (Jfr Norges Høyesteretts avgörande i Rt-2010-103 och Peter Hallsteinsen, Alminnelig obligasjonsrett, 2018 s. 174.)

I det senare rättsfallet NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) uttalade HD följande:

Jfr för norsk rätts del HR 2010-233-A, där 3,36 procent av priset inte ansågs tillräckligt.

Av HD:s uttalanden ovan kan man återigen få intrycket att det enbart är procenthalten som är det väsentliga i det norska rättsfallet och att "några procent av priset" alternativt "3,36 procent av priset" inte är tillräckligt. Tittar man dock närmare på just detta norska

---

<sup>143</sup> NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset), se citat hämtat från stycke 27 i HD:s domskäl.

rättsfall visar det sig att det fanns en rad andra faktorer som gjorde att Høyesterett ansåg att felet inte skulle anses vara väsentligt. Det var inte procentförhållandet som avgjorde, utan det var 'övriga omständigheter', det vill säga, den kvalitativa bedömningen, som ledde fram till Høyesteretts beslut. Den största anledningen till att köparna ej fick rätt i detta norska rättsfall var för att huset var byggt 1967 och därmed var 27 år gammalt vid reklamationen. Høyesterett menade därmed att köparna inte kunde räkna med att isolering och tak var i felfri standard. Procentförhållandet, som låg i det nedre skiktet (3,36 %), var inte avgörande utan i stället avgjordes målet på vad köparna kunde förvänta sig av huset, baserat på ålder och husets allmänna tillstånd. Høyesterett skrev uttryckligen att felet varken utgjorde en fara eller risk för att skada omgivande egendom, samt att bristerna var lätta att åtgärda, exempelvis takstolarna kunde åtgärdas lätt med fler skruvar. Därmed var felet inte väsentliga. Men återigen, baserat på HD:s sätt att referera till detta norska rättsfall får man intrycket att det enbart var procentförhållandet som avgjorde det, vilket alltså måste betecknas som rent ut sagt missvisande. Dessutom poängterade norska Høyesterett följande:

De to rettsavgjørelsene jeg har vært inne på, viser imidlertid at prosentberegninger ikke er noe annet enn et utgangspunkt for en helhetsvurdering der også andre forhold av betydning for vesentlighetsspørsmålet, slik som salgssituasjonen, feilens art og betydning og boligens karakter og standard. Vesentlighetskravet behøver i lys av slike forhold altså ikke være oppfylt selv om utbedringskostnadene skulle overskride en veiledende terskel. Motsatt kan vesentlighetskravet være oppfylt – slik som i avvisningsrettdommen – selv om utbedringskostnadene ligger under en slik terskel.

#### 5.3.5. Rättsfallet HR-2017-1073-A

Vi är nu framme vid det norska rättsfall som rönt stor uppmärksamhet inom den norska juristkåren. En stor advokatbyrå i Oslo hävdade efter domen "Høyesterett endrer kurs" och "procentläran är avlivad av Høyesterett".<sup>144</sup> Rättsfallet handlade om ett bristfälligt byggt badrum i ett hus som var tolv år gammalt vid köpet. I rättsfallet NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) uttalade HD följande:

[J]fr för norsk retts del... HR-2017-1073-A, där en avvikelse om cirka 5,5 procent ansågs tillräckligt.

Här kan det återigen uppfattas att det var enbart procentförhållandet i det norska rättsfallet som var avgörande. Norska Høyesterett uttalade sig dock på följande vis:

Prosedylene for Høyesterett kunne gi inntrykk av at det etter dommen har festnet seg en praksis hvor vesentlighetskravet i de fleste saker alene avgjøres ut fra om utbedringskostnadene tilsvarer fem til seks prosent. Det fremgår imidlertid av dommen at dette ikke er en riktig forståelse av § 3-9. Det skal foretas en samlet helhetsvurdering, jf. avsnitt 51 hvor det fremgår: «... prosentberegninger [er ikke] noe annet enn et utgangspunkt for en

---

<sup>144</sup> Osloadvokatene, *Procentläran är avlivad av Høyesterett* (2017-okänt-datum).

helhetsvurdering der også andre forhold er av betydning for vesentlighetsspørsmålet, slik som salgssituasjonen, feilens art og betydning og boligens karakter og standard. Vesentlighetskravet behøver i lys av slike forhold altså ikke være oppfylt selv om utbedringskostnadene skulle overskride en veiledende terskel. Motsatt kan vesentlighetskravet være oppfylt – slik som i avvsningsrettdommen – selv om utbedringskostnadene ligger under en slik terskel. Det skal riktignok mye til.»

Vidare gör Høyesterett i samma mål följande intressanta uttalande:

Jeg viser også til at Høyesterett i en dom fra 2008, Rt-2008-963 (rotte-dommen), avgjorde spørsmålet om det forelå en mangel etter § 3-9 uten [min kursivering] å gå inn på en prosentberegning.

Høyesterett påpekade även att det varken i lagtext eller förarbeten fanns något nämnt om någon procentberäkning och att denna helt uppkommit i praxis. Det fanns alltså inget krav på att felet ska utgöra 5-6 % av priset. Høyesterett anmärkte att procentförhållandet visserligen utgjorde 5,5 % men gjorde därefter en grundlig utredning av 'övriga omständigheter':

Boligen, som var tolv år gammel, var beskrevet som godt vedlikeholdt og i god teknisk stand i salgsdokumentene. Dette gjaldt også baderommet, som var gitt beste tilstandsgrad for brukte bad. Opplysningene i taksten om anbefalt brukstid på 15-20 år kan da ikke tolkes slik at badets levetid nærmest var utløpt". [...] Etter en samlet vurdering er jeg, som lagmannsretten og tingretten, av den oppfatning at vesentlighetskravet er oppfylt. Verken kjøpesummen eller «tilhøva elles» tilsa at kjøperne hadde grunn til å regne med behov for en omfattende utbedring av baderommet.

Vidare anmärkte Høyesterett att felet i badrummet inte berodde på slitage utan på att det var felbyggt från början. Köparna hade därmed fog för att förvänta sig att badrummet som bara var tolv år gammalt skulle hålla i många år till. Därmed förelåg väsentligt fel, enligt Høyesterett. Detta framgår inte någonstans hos svenska HD:s resonemang. Tvärtom nämner HD enbart procentförhållandet från det norska rättsfallet.

HD hänvisade även till det norska rättsfallet som källa när HD klargjorde att inget avdrag skulle göras från åtgärdskostnaden för standardförbättring/ålder vid felbedömningen och procentberäkningen:

När de åtgärder som måste till för att återställa varan till avtalsenligt skick också medför en standardhöjning ska detta beaktas vid prisavdragsberäkningen (se p. 54 och 55). Någon sådan korrigering för standardförbättringen bör emellertid inte ske vid bestämningen av den värdeskillnad som är relevant för bedömningen av om väsentlighetströskeln passerats (jfr för norsk rätts del HR-2017-1073-A).<sup>145</sup>

I det norska rättsfallet så förtydligade Høyesterett argumenteringen kring detta. Høyesterett klargjorde att ett eventuellt avdrag för ålder hade en direkt påverkan på

---

<sup>145</sup> NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset), se citat från stycke 59 i HD:s domskäl.

procentförhållandet och därmed väsentlighetsbedömningen. I rättsfallet hade procentförhållandet blivit 5,5 % om inget avdrag gjordes och 3,6 % om avdrag tillåts. Høyesterett klargjorde att varken själva lagtexten eller förarbeten nämner något om åldersavdrag och att inget svar kunde erhållas därifrån. Inte heller i tidigare praxis hade frågan blivit behandlad. Høyesterett klargjorde därefter att åtgärdskostnaden kan ses som ett uttryck för hur allvarlig eller omfattande felet på bostaden var och därför bör det inte göras något avdrag vid själva procentberäkningen.

Høyesterett avsåg uppenbarligen att förtydliga hur avhendingslova § 3-9 skulle tolkas och att procentförhållandet inte skulle ha avgörande vikt. Av senare avgjorda rättsfall i norska underinstanser som berört avhendingslova § 3-9 kan det också antydas att en förändring skett i synen på procentförhållandet:

Hvor stor prosentandel utbedringskostnadene utgjør i forhold til kjøpesummen er imidlertid ikke tillagt avgjørende vekt av lagmannsretten. Det kvantitative elementet inngår som et moment i lagmannsrettens helhetsvurdering.<sup>146</sup>

#### 5.3.6. Norsk doktrin

I NJA 2019 s. 807 (Badrummet) hänvisade HD även till norsk doktrin och uttalade följande:

Om utgiften endast utgör några procent av priset rör det sig inte om ett uppenbart missförhållande sett enbart till priset och utgiften. Det kan dock föreligga även andra omständigheter som medför att bristerna ändå kan påtalas om fel. (Jfr Norges Høyesteretts avgörande i Rt-2010-103 och Peter Hallsteinsen, *Alminnelig obligasjonsrett*, 2018 s. 174.)

Vid en analys av Peter Hallsteinsens bok "Alminnelig obligasjonsrett" blir det uppenbart att Hallsteinsen enbart har analyserat ett rättsfall och det är HR-2010-233-A (Rt 2010-103, "Kistebakkane-dommen"). Författaren har inte tagit med senaste praxis från 2017 (trots att boken är utgiven 2018) där Høyesterett undanröjer tidigare praxis. Istället skriver Hallsteinsen kortfattat "utbedringskostnadene på 5-6 prosent skal, som jeg har forstått Rt-2010-103, tilfredsstillende vesentlighetskravet".<sup>147</sup> Detta uttalande går direkt emot resonemanget från Høyesterett i HR-2017-1073-A och bör vara överspelat anser jag.

#### 5.4. Dansk praxis och procentmetoden

I NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) hänvisades till dansk praxis vid tre tillfällen när HD diskuterade prisavdrag och dess relation till åtgärdskostnaderna.

<sup>146</sup> Uttalandet kommer från domen Hålogaland lagmannsrett, dom LH-2019-160829.

<sup>147</sup> Peter Hallsteinsen, *Alminnelig obligasjonsrett*, 1:1 uppl. (Oslo Gyldendal, 2018), s. 174.



#### 5.4.1. Dansk rätt skiljer sig åt från svensk rätt

I min undersökning fann jag att det i dansk praxis sedan i mitten av 1980-talet utvecklats en procentmetod för att bedöma krav på köprättsliga fel av fast egendom där köparen yrkar prisavdrag (på danska "afslag").<sup>148</sup> "En mindstegrænse for afslag kan siges at være en retsteknisk udformning af et princip om, at en mangel skal være betydelig for at kunne udløse afslag" hävdar H.P. Rosenmeier.<sup>149</sup> Principen utvecklades först i doktrin och därefter i praxis då det fanns behov av att dämpa upp det stora antal tvister om prisavdrag som fanns vid köp av bostad.<sup>150</sup> Förekomsten av en procentmetod även i Danmark visar att procentmetoden finns i fler nordiska länder än enbart Norge. Detta är intressant då det finns en tydlig uttalad målsättning att nordiska länder ska ha liknande köplagstiftning.<sup>151</sup> Danmark drog sig dock ut ur det nordiska samarbetet som existerade mellan 60-talet och 80-talet och införde aldrig liknande köplagar som Sverige, Norge och Finland, varmed lagstiftningen inte är helt jämförbar. Numera torde det vara mest Norge och Sverige som har liknande köprättslig lagstiftning.<sup>152</sup>

Enligt dansk praxis kan köparen inte göra fel gällande mot säljaren om prisavdraget inte är relativt omfattande i förhållande till köpeskillingen men praxis varierar stort.<sup>153</sup> Det danska rättssystemet skiljer sig mot det norska och svenska, då principen enligt dansk praxis blir tillämplig enbart vid 'prisavdrag', vilket kan jämföras med den norska och svenska principen som tillämpas vid bedömning om 'befintligt skick' och om varan/bostaden är i 'väsentligt sämre skick' än köparen med hänsyn till varans pris och övriga omständigheter med fog har kunnat förutsätta. Enligt dansk praxis så erkänns inte 'befintligt skick' eller liknande generella friskrivningsklausuler någon rättsverkan överhuvudtaget vid köp av fast egendom vilket liknar svensk praxis.<sup>154</sup>

Förekomsten av procentmetoden i dansk praxis vid 'prisavdrag' verkar dock väl etablerad. Även idag framgår av danska advokaters hemsidor att det görs en beräkning av det yrkade prisavdraget emot bostadens pris för att se om köparen kommer ha någon framgång med sin talan.<sup>155</sup> Dels finns en så kallad 'bagatellgræns' ("bagatelgrænsen") på cirka 5000 danska kronor vilket kravet måste överstiga för att ens få framföras<sup>156</sup> och dels

---

<sup>148</sup> Kihlman, *Fel*, fotnot 22-27 på s. 22-23.

<sup>149</sup> H.P. Rosenmeier, *Mangler ved fast ejendom*, 7:1 uppl. (København: Karnov Group, 2018), s. 336.

<sup>150</sup> Enligt H.P. Rosenmeier så introducerades den danska principen av Uffe Baller i en artikel i Ugeskrift for Retsvæsen (UfR) 1979 avd. B s. 361, och har haft stor betydelse för dansk rättsutveckling, se Rosenmeier, *Mangler ved fast ejendom*, s. 335 samt s. 337.

<sup>151</sup> Herre, "Köprättens divergerande innehåll" s. 64-65.

<sup>152</sup> Herre, "Köprättens divergerande innehåll" s. 64-65.

<sup>153</sup> Kihlman, *Fel*, fotnot 22-27 på s. 22-23.

<sup>154</sup> Rosenmeier, *Mangler ved fast ejendom*, s. 354.

<sup>155</sup> Nemadvokat, *Fejl og mangler ved fast ejendom* (2020-01-06). Se även Boligadvokat24, *Mangler – hvilket ansvar har sælger for fejl og mangler ved ejendommen* (2021-okänt-datum) samt Red&RådAdvokater, *Erstatning og forholdsmæssigt afslag for mangler ved fast ejendom* (2014-11-18).

<sup>156</sup> Rosenmeier, *Mangler ved fast ejendom*, s. 289 ff. Se även Nemadvokat, *Fejl og mangler ved fast ejendom* (2020).

finns en så kallad 'minimitröskel' ("mindstegrænse") vilken dock inte är helt klarlagd. Praxis och uttalanden i doktrin varierar såpass är man kan undra om "minstegrænse" verkligen är korrekt term. Enligt vissa danska advokater verkar gränsen ligga på 5-6 %<sup>157</sup> medan andra menar på att den fluktuerar mellan 2-8 %.<sup>158</sup> Enligt en dansk advokat så är inte prisavdragets storlek i förhållande till bostadens inköpspris direkt avgörande men däremot något som ingår som ett viktigt element i domstolens bedömning. I dansk doktrin så uttalas det att den danska "mindstegrænse" för prisavdrag fortfarande spelar en stadig roll.<sup>159</sup>

Ovan uttalanden verkar stämma vid undersökning av dansk praxis. I UfR 1996.304 V motsvarade reparationskostnaden på 56 250 kr cirka 8,5 % av köpeskillingen. Köparen tillerkändes prisavdrag med den extra motiveringen att reparationen var absolut nödvändig. I senare praxis där köparen vunnit framgång i tvist mot säljaren, finns följande rättsfall: UfR 2004.2556 Ø motsvarade prisavdraget till 2,1% av köpesumman och i UfR 2002.1088 V så uppgick prisavdraget till 5,4% av köpesumman. Att inte enbart procentförhållandet är avgörande framgår av UfR 2009.36 V där danska Högsta domstolen uttalade att köparna inte hade gjort det troligt att bristerna skulle ha lett till en sänkning av inköpspriset och för att köparna inte hade rättat till bristerna även om en uppskattning av åtgärdskostnaden uppgick till hela 7,2% av inköpspriset.

## 5.5. Slutsatser

Av undersökningen av procentmetoden i norsk och dansk praxis drar jag följande slutsatser. I dansk praxis är procentmetoden helt och hållet kopplat till fenomenet 'prisavdrag'. Därmed skiljer sig det danska förhållningssättet åt från svensk och norsk praxis. I norsk praxis är procentmetoden kopplat till att avgöra om varan varit i "väsentligt sämre skick", där procentmetoden utgör en del av den kvantitativa bedömningen. Detta är mer jämförbart med hur procentmetoden är kopplad till 'befintligt skick' i svensk rätt. Helt klart verkar HD vilja anamma ett angreppsätt som finns i andra nordiska länder. Samtidigt är det mycket intressant att procentmetoden enbart används på bostäder i Norge och Danmark, medan HD valt att importera procentmetoden till svenska KöpL som berör många andra varor, dock ej fastigheter. Det saknas exempelvis helt erfarenhet från Norge vilka effekter procentmetoden kan få på andra varor som faller in under KöpL om jag förstått saken rätt.

Høyesterett har tydligt klargjort att både en kvantitativ (priset) bedömning och kvalitativ (övriga omständigheter) bedömning skall ingå varmed en helhetsbedömning

---

<sup>157</sup> Boligadvokat24, *Mangler – hvilket ansvar har sælger for fejl og mangler ved ejendommen* (2021-okänt-datum).

<sup>158</sup> Red&RådAdvokater, *Erstatning og forholdsmæssigt afslag for mangler ved fast ejendom* (2014-11-18). Samt Nemadvokat, *Fejl og mangler ved fast ejendom* (2020-01-06). Se även Advokatavisen, *Mangler ved fast ejendom* (2010-01-01).

<sup>159</sup> Rosenmeier, *Mangler ved fast ejendom*, s. 337.

fullgörs. Att en helhetsbedömning måste göras har framkommit i flera av rättsfallen. Det tydliggörs dessutom att procentförhållandet inte skall vara avgörande, utan att 'övriga omständigheter' fyller en stor funktion vid bedömningen. Høyesterett framhåller även i HR-2007-1874-A att Høyesterett avgjort mål där man inte ens tittat på procentförhållandet vilket talar för dess ringa betydelse.<sup>160</sup>

Norsk praxis anser att vid bedömningen av 'övriga omständigheter' skall det ingå att beakta säljsituationen, felets art och betydelse, om varan är ny eller begagnad och förväntad livslängd. Även om den egenskap som brustit är av central eller mer perifer betydelse för köparen samt bostadens karaktär och standard är viktig. Detta är fler omständigheter än de som HD nämner i sina domskäl enligt mig. Vid gamla bostäder kan alltså inte köparen ha lika höga förväntningar enligt HR 2010-233-A. Har köparen förväntat sig ett badrum som ska hålla i många år till, där badrummet utgör en central betydelse för köparen, kan eventuellt bostaden anses vara i väsentligt sämre skick enligt HR-2017-1073-A. Likaså när det kommer till sprickor vilka kan leda till vattenskador bör bristen vara oacceptabel trots friskrivningen 'befintligt skick' enligt HR-2007-1874-A.

När Høyesterett pratar om att det för köparen måste vara en "klar och central förutsättning att taket är tätt" kan man jämföra det med en liknande princip inom svensk fastighetsrätt som brukar benämnas 'kärnegenskap'.<sup>161</sup> Ett hus med tak förväntas vara tätt om inget annat är överenskommet, det är en 'kärnegenskap' för att huset ska vara normalt funktionsdugligt. Här kan man givetvis diskutera vilken funktion och egenskaper ett badrum fyller i hus eller bostadsrätt? Ska det kanske räknas som en 'kärnegenskap' att badrummet är byggt på sådant sätt att det inte skapar vattenskador på omgivande egendom?

Jag har fortfarande dock inte fått svar i norsk praxis om varför procentmetoden är ett bra verktyg att tillämpa. Däremot fanns ett möjligt svar i dansk doktrin. Nämligen att procentmetoden tillkom för att "dämma upp" antalet fall om prisavdrag vid försäljning av fastigheter. Detta är ett intressant argument. Har HD tänkt i liknande banor? Det har ju anförts att tvister om fel i bostad är dels vanliga, dels högriskstvister, varmed den svenska procentmetod kanske fungerar som ett reglage, eller spärrgräns liknande den i Danmark? Det skulle kunna vara ett samhällsekonomiskt perspektiv som därmed HD intagit för att bespara domstolen arbete och pengar. Även ur parternas perspektiv skulle det kunna ses som rättsekonomisk besparing att slippa tvista i domstol. Jag vände mig därför direkt till Johnny Herre, justitieråd som deltog i domen NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) med frågan om samhällsekonomiska besparingar för domstolen var något som HD hade haft som motiv bakom procentmetoden, men det besvarades nekande av Herre "det handlar inte om att mota bort något från domstolarna".<sup>162</sup> Justitierådet fortsatte med

---

<sup>160</sup> HR-2007-1874-A där Høyesterett hänvisar till Rt-2008-963 (Rotte-dommen).

<sup>161</sup> Grauers, *Fastighetsköp*, s. 217. Se även NJA 1978 s. 307 (ej namngivet) där HD diskuterade 'kärnegenskap' i hus där vattenledningarna dragits i golvet i strid mot gällande byggnormer. HD ansåg att vattenledningssystemet skulle anses vara en 'kärnegenskap'.

<sup>162</sup> Johnny Herre, personlig brevväxling med författaren.

“någonstans ska gränsen dras” även om det leder till att “man i vissa fall får åberopa felet och i andra inte”. Herres uttalande är intressant och jag kommer återkomma till det.

Slutligen, av de norska rättsfall jag undersökt ser jag en mycket tydligare bild av hur bedömningen bör göras. En bedömning som är mycket mer nyanserad än den HD presenterat. Enligt min mening har HD missvisande redogjort för norsk praxis och målat upp en bild att det är procentförhållandet som är det tyngsta och viktigaste momentet trots att norska Høyesterett tydligt menar på att det är en helhetsbedömning som skall göras där procentförhållandet inte är avgörande vikt. Hos den norska juristkåren framgår det att den praxis som tidigare varit etablerad, med 5-6 % som utgångspunkt, har tidigare varit avgörande för många tvister både i domstol och utanför domstol.<sup>163</sup> Även norska försäkringsbolag verkar tidigare ha tagit sig an denna praxis för att avgöra försäkringstvister om fel i bostad.<sup>164</sup> En advokatbyrå hävdade att “Prosentlæren har nærmest fungert som et inngangsvilkår for om kjøper har et mangelskrav”.<sup>165</sup> Høyesterett förtydligade i rättsfallet från 2017 att synsättet är felaktigt och att en helhetsvärdering måste göras. Eftersom HD valde att inte framhålla detta kan enbart två slutsatser dras. Antingen avsåg HD att förändra det norska angreppssättet och helt enkelt införa en egen variant där procentförhållandet avsågs få en större framtoning. Eller så missade HD att göra en grundlig utredning av norska procentmetoden och därmed missvisande återgav den i sina domskäl. Oavsett är det intressant att gå vidare med att undersöka hur underinstanserna tolkat och implementerat HD:s nya praxis från NJA 2019 s. 807 (Badrummet) och NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset). Har störst vikt lagts på procentförhållandet eller görs en helhetsbedömning?

## 6. Undersökning hur procentmetoden tillämpas i svensk underinstanspraxis

### 6.1. Inledande kommentar

Det är en sak vad HD skriver i sina domskäl och en helt annan sak hur underinstanser tillämpar HD:s praxis. Norska Høyesterett observerade i HR-2017-1073-A att väsentlighetsbedömningen blev tillämpad i underinstanser på ett sätt Høyesterett inte avsett, nämligen att en praxis uppstått där man enbart utgick från om åtgärdskostnaderna uppgick till 5-6 % av priset. Det vill säga en bedömning där enbart procentmetoden fick avgöra. Detta ansåg Høyesterett inte var en korrekt tillämpning då det skall göras en helhetsbedömning där även ‘övriga omständigheter’ måste beaktas.

Eftersom min tidigare analys av rättsfallen NJA 2019 s. 807 (Badrummet) och NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) visat att HD varit otydliga i sina domskäl med att en helhetsbedömning måste göras, ansåg jag det intressant att undersöka hur underinstanserna tolkat HD:s uttalanden. Har svenska underinstanser gått i samma fälla

---

<sup>163</sup> Osloadvokatene, *Procentlæren er avlivet av Høyesterett* (2017-okänt-datum).

<sup>164</sup> Osloadvokatene, *Procentlæren er avlivet av Høyesterett* (2017-okänt-datum).

<sup>165</sup> Osloadvokatene, *Procentlæren er avlivet av Høyesterett* (2017-okänt-datum).

som de norska? En undersökning av underinstanspraxis kan även ge en prognos hur eventuella tvister kan komma att avgöras i framtiden då tvister om köprättsligt fel utspelar sig främst i underinstanser.

För att repetera, det första målet i HD avgjordes den 29 oktober 2019 och det andra målet avgjordes i HD drygt ett år senare, den 10 december 2020. I det första målet, NJA 2019 s. 807 (Badrummet), ansåg HD att ett procentförhållande på "några procent" inte var tillräckligt för att köprättsligt fel skulle föreligga, sett enbart till priset. I det andra målet, NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset), så ansåg HD att 6 % var tillräckligt för att uppnå väsentlighetströskeln sett enbart till priset. I det andra målet, så utvecklade HD även 'övriga omständigheter' samt att eventuellt åldersavdrag skulle göras först efter att en felbedömning gjorts.

## 6.2. Analys av underinstanspraxis

Som tidigare redogjorts i kapitel 1 fanns elva unika rättsfall i underinstanspraxis mellan den 29 oktober 2019 och 12 mars 2021 vilka alla gällde KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt där procentmetoden blev relevant för bedömningen.<sup>166</sup> Av de elva rättsfallen så gällde åtta rättsfall bristfälligt badrum i bostadsrätt, ett fall gällde lukt och giftiga ångor från lim under ett golv i en bostadsrätt, ett fall gällde en fuktskadad husbil och ett fall en haltande häst.

Följande frågeställningar har använts för att analysera domskälen:

- a) Har underinstanserna använt sig av procentmetoden? På vilket sätt?
- b) Har underinstanserna även bedömt 'övriga omständigheter'?
- c) Finns det något mönster som utkristalliserar sig?
- d) Kan man se underinstansernas bedömning förändras efter NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset)?

### 6.2.1. Har underinstanserna använt sig av procentmetoden? På vilket sätt?

Ja, domstolen i underinstanserna har alla använt sig av procentmetoden. I samtliga elva rättsfall har domstolen uppgett NJA 2019 s. 807 (Badrummet) som källa till procentmetoden i domskälen. Enbart en domstol hänvisade till NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset), dock var det enbart två rättsfall som avgjordes efter att domen NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) avkunnades.<sup>167</sup> I vissa underinstanser har domstolen även citerat långa stycken ur NJA 2019 s. 807 (Badrummet) för att återberätta vad som legat till grund för dess bedömning.<sup>168</sup> Det vanligaste citerade stycket var:

---

<sup>166</sup> Metoden för hur dessa rättsfall valdes ut har tidigare angetts i kapitel 1 under avsnitt metoder.

<sup>167</sup> Målen var Attunda tingsrätts dom 2021-01-11 (mål nr. T 1115–19) samt Uppsala tingsrätts dom 2021-02-22 (mål nr. T 6574–19).

<sup>168</sup> Se exempelvis Göteborgs tingsrätts dom 2020-06-30 (mål nr. T 12829–19) s. 9, Attunda tingsrätts dom 2020-11-05 (mål nr. 11999–18) s. 18, Göteborgs tingsrätts dom 2020-11-10 (mål nr. 15410–19) s. 7 samt Stockholms tingsrätts dom 2020-06-04 (mål nr. T 6546–19) s. 22.

Värdet i bristfälligt skick kan i regel antas motsvara priset minskat med utgifterna för att avhjälpa bristerna. Om utgiften endast utgör några procent av priset rör det sig inte om ett uppenbart missförhållande sett enbart till priset och utgiften, (se rättsfallet NJA 2019 s. 807 p. 12).

Citatet ovan från HD på "några procent" har möjligen lett till huvudbry för underinstanserna, för var går väsentlighetströskeln om det inte räcker med "några procent"? I sex av elva rättsfall har man gjort en rent konkret beräkning av procentförhållandet, där man tagit åtgärdskostnad och jämfört med priset på bostadsrätten och tydligt angett vilken procentberäkningen hamnat på. I fem av elva rättsfall har domstolen dock ej angett någon beräkning och en konkret procentandel i domskälen. I stället har man exempelvis skrivit att åtgärdskostnaderna varit "höga" eller "betydande" i jämförelse med priset. I dessa rättsfall har jag därmed själv räknat ut vad procentförhållandet blivit. Några intressanta mål är följande:

I Attunda tingsrätts dom 2019-12-10 (mål nr. T 8490–18) så angav domstolen att åtgärdskostnaden hade "överstigit tre procent" varmed bristen skulle anses utgöra köprättsligt fel. Det kan tolkas som att domstolen ansåg att väsentlighetströskeln alltså låg på 3 %. Åtgärdskostnaden i målet utgjorde dock 8,5 % enligt min uträkning och gällde ett badrum som inte hade renoverats sen 2004 och var 13 år gammalt vid köpet. Säljaren hade inte uppgett något speciellt om badrummet.

I Svea hovrätts dom 2019-11-20 (mål nr. T 9947–18) ansåg dock domstolen att 5,5 % inte var tillräckligt för att bristerna i en bostadsrätt, bland annat i badrummet, skulle utgöra köprättsligt fel trots att badrummet enbart var fyra år gammalt.

Inte heller ansågs lite mer än 4 % vara tillräcklig i Svea hovrätts dom 2020-03-11 (mål nr. T 10818–18) för brister i ett badrum i en bostadsrätt.

Inte heller drygt 3 % var tillräckligt för att komma över väsentlighetströskeln i Göteborgs tingsrätts dom 2020-11-10 (mål nr. T 15410–19) där köparens ombud dock satte ned åtgärdskostnaden med åldersavdrag innan, vilket därmed påverkade procentberäkningen vid felbedömningen.

I Attunda tingsrätts dom 2021-01-11 (mål nr. T 1115–19) så ansåg domstolen att 9 % var en värdepåverkan som uppfyllde "det s.k. väsentlighetskriteriet" och hänvisade till NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) och att HD där funnit att 6 % ansågs uppfylla kriteriet.<sup>169</sup> Samma domstol uttalade även att "[a]v praxis framgår att den viktigaste utgångspunkten för den bedömningen är priset".

I Malmö tingsrätts dom 2019-11-28 (mål nr. T 11337–18) så gick domstolen enbart på procentförhållandet vilket uppgick till 14 % av köpesumman på 1 350 000 kronor. Bristen gällde ett vattenläckage från ett badrum i en bostadsrätt som skedde 2018. Badrummet var inte renoverat sen 1999 och säljaren hade inte uppgett att badrummet var renoverat eller liknande. Domstolen gav köparen rätt till ersättning.

---

<sup>169</sup> Attunda tingsrätts dom 2021-01-11 (mål nr. T 1115–19) s. 22.

Procentförhållandet varierar från 2,8% - 100 % i de elva rättsfallen.<sup>170</sup> Intressant är att domstolarna gör olika bedömningar om vilken procent som ska vara tillräcklig för att den kvantitativa delen ska vara uppfylld. En domstol tolkade praxis att 3 % var gränsen, medan en annan domstol inte ens tyckte 5,5 % var tillräckligt. Under 3 % verkade domstolen tveka till att motivera att ett köprättsligt fel föreligger. I Attunda tingsrätts dom 2019-12-10 (mål nr. T 8490-18) uttalade domstolen att "om avhjälpandekostnaden understigit bostadsrättens pris med endast tre procent har skillnaden inte ansetts motivera prisavdrag".<sup>171</sup>

#### 6.2.2. Har underinstanserna även bedömt 'övriga omständigheter'?

I NJA 2019 s. 807 (Badrummet) angavs vilka omständigheter som skulle kunna tänkas ingå i bedömningen av 'övriga omständigheter'. HD uttalade sig enligt följande:

Sådana omständigheter kan vara att en köpare typiskt sett genom bristernas art lider betydande olägenhet, t.ex. genom att möjligheterna att använda varan inskränks i betydande utsträckning eller mer långvarigt, eller att en köpare drabbas av utgifter som inte avser felavhjälpandet. Ju mindre missförhållandet mellan pris och värde är, desto större tyngd måste övriga omständigheter ha för att varan ska kunna anses vara i väsentligt sämre skick än köparen med fog kunnat förutsätta; i annat fall är varan inte felaktig i den mening som avses i 19 § första stycket 3 köplagen (jfr NJA1998 s. 792).<sup>172</sup>

I de elva rättsfall jag analyserat har 'övriga omständigheter' bedömts i sju rättsfall.<sup>173</sup> I dessa sju rättsfall har domstolen i sina domskäl angett att domstolen tittat på 'övriga omständigheter' och hur dessa påverkat bedömningen. Exempelvis har domstolen tagit upp hinder i nyttjanderätten, hur många dagar köparen var hindrad, om säljarens lovprisade av lägenheten hade givit befogad anledning för köparen att ha högre förväntningar och det faktum att köparen hade varit tvungen att renovera badrummet. I de fall där domstolen hoppade över momentet att bedöma 'övriga omständigheter' kunde jag se en viss korrelation till de rättsfall där procentförhållandet var högt och domstolen därmed avgjort att väsentlighetströskeln redan var överskriden. Det kan tolkas som att det inte fanns någon anledning för domstolen att även utreda 'övriga omständigheter' när åtgärdskostnaderna stod i sådan hög proportion till priset.

---

<sup>170</sup> I Attunda tingsrätt 2020-11-05 (mål nr. T 11999-18) där procentförhållandet var 100 % yrkades hävning på grund av köprättsligt fel. Det intressanta är att domstolen använde sig av procentmetoden för att avgöra om fel förelåg då varan - en häst - sålts med friskrivningsklausulen 'befintligt skick'.

<sup>171</sup> Attunda tingsrätts dom 2019-12-10 (mål nr. T 8490-18) s. 11.

<sup>172</sup> NJA 2019 s. 807 (Badrummet), se citat från stycke 13 i HD:s domskäl.

<sup>173</sup> De sju rättsfallen är Svea hovrätts dom 2019-11-20 (mål nr. T 9947-18), Malmö tingsrätts dom 2019-11-28 (mål nr. T 11337-18), Svea hovrätts dom 2020-03-11 (mål nr. T 10818-18), Göteborgs tingsrätts dom 2020-06-30 (mål nr. T 12829-19), Attunda tingsrätts dom 2020-11-05 (mål nr. T 11999-18), Göteborgs tingsrätts dom 2020-11-10 (mål nr. T 15410-19) samt Attunda tingsrätts dom 2021-01-11 (mål nr. 1115-19).



Domstolen utredde dock 'övriga omständigheter' i viss mån i tre rättsfall där procentförhållandet låg över 8 % så bedömningen varierar uppenbarligen.<sup>174</sup>

### 6.2.3. Finns det något mönster som utkristalliserar sig?

I min analys av underinstansernas domskäl tycks jag mig kunna se följande mönster:

#### *Åldersavdrag eller inte*

Före den 10 december 2020 när HD i NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) utförligt gick igenom hur åldersavdrag skulle beräknas gjorde underinstanserna olika bedömningar huruvida åldersavdrag skulle göras på åtgärdskostnaderna. I vissa fall gjordes inget åldersavdrag överhuvudtaget. I vissa fall ansåg domstolen att den ej hade rätt att skönmässigt göra avdrag då säljaren inte yrkat det.<sup>175</sup> I vissa fall gjorde domstolen åldersavdrag före felbedömningen då procentmetoden tillämpades. Detta kan i minst ett fall ha påverkat utgången av fallet, då åtgärdskostnaderna innan åldersavdraget översteg 7 % men hamnade på 4 % efter åldersavdraget.<sup>176</sup>

#### *Bristerna på varorna*

Antalet rättsfall som rör brister i badrum är påtagligt, nämligen åtta av elva rättsfall. Angående bristerna är det genomgående samma omständighet som påtalas nämligen undermålig renovering som strider mot branschstandard och regler.<sup>177</sup> Det mest flagranta fallet<sup>178</sup> var en säljare som anlitat några utländska arbetare hon "sett i trakten" att renovera hennes badrum och kök i sin bostadsrätt. Inga papper, certifikat eller kvitton efterfrågades av säljaren. Det framgick att säljaren saknade kunskap om badrumsrenovering eller att det bör ställas krav på hantverkare. Såväl badrummet som köket och de elinstallationer som hade gjorts var enligt besiktningen "ett rent fuskbygge" där allvarliga brister upptäcktes.

I min undersökning fann jag även att procentmetoden användes på andra varor än bostadsrätter. I Göteborgs tingsrätts dom 2020-06-30 (mål nr. T 12829–19) hade en köpare köpt en husbil i 'befintligt skick'. Åtgärdskostnaderna för mögel och fukt i husbilen uppskattades till mellan 75 000 - 150 000 kr, vilket utgjorde 38 - 77 % av priset på husbilen (min uträkning). Domstolen använde sig av procentmetoden och fann att fel förelåg. I Attunda tingsrätts dom 2020-11-05 (mål nr. T 11999–18) så hänvisade domstolen till NJA 2019 s. 807 (Badrummet) i sin bedömning om fel på en häst såld i

---

<sup>174</sup> De tre rättsfallen var Malmö tingsrätts dom 2020-12-03 (mål nr. T 9994–19), Uppsala tingsrätts dom 2021-02-22 (mål nr. T 6574–19) samt Attunda tingsrätts dom 2019-12-10 (mål nr. T 8490–18).

<sup>175</sup> Attunda tingsrätts dom 2019-12-10 (mål nr. T 8490–18) s. 14.

<sup>176</sup> Göteborgs tingsrätts dom 2020-11-10 (mål nr. T 15410–19).

<sup>177</sup> Branschstandard gällande renovering av badrum utgörs av såväl myndigheters föreskrifter och allmänna råd från Boverket, som av utfyllande branschregler från branschens egna organisationer som GVK (Svensk Våtrumskontroll), BKR (Byggkeramikrådet) samt Säkert Vatten, se Fastighetstidningen, *Nya branschregler för våtrum* (2020-12-11).

<sup>178</sup> Malmö tingsrätts dom 2020-12-03 (mål nr. T 9994–19).



‘befintligt skick’. Hästen var såld för 55 000 kronor och köparen yrkade 62 000 kronor då hästen visade sig vara halt och köparen fått ökade kostnader. Köpet hävdes.

#### *Kostnaderna för åtgärdande av bristande badrum*

Kostnaderna för att åtgärda de bristande badrummen varierade mellan 150 000 - 350 000 kronor i de rättsfall som förekom i utredningen. Storlek på badrummen påverkar åtgärds-kostnaderna. I två rättsfall ansåg domstolen intressant nog att de offerter som presenterades av köparen inte utgjorde skäliga kostnader då dessa inhämtats från badrumsentreprenörer som var kända för att vara dyra.<sup>179</sup> Domstolen satte därmed ner kostnaderna till “skälig” summa, vilket i båda fallen hamnade på 150 000 kr. Detta påverkade givetvis procentförhållandet när domstolen därefter skulle sätta åtgärds-kostnaden i relation till priset på bostadsrätten.

#### 6.2.4. Kan man se underrättspraxis förändras efter NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset)?

Efter HD:s dom den 10 december 2020 i NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) har endast två rättsfall avgjorts där procentmetoden enligt mina undersökningar blivit relevant. Enbart i ett av dem så nämns ovan dom från HD, nämligen Attunda tingsrätt, den 2021-01-11 (mål nr. T 1115–19). Där har tingsrätten tagit intryck av HD:s senaste bedömning på flera fronter. Dels gör tingsrätten åldersavdrag först efter man beräknat om fel föreligger vilket HD anvisat. Dels anger tingsrätten att väsentlighetströskeln bör vara 6 % såsom HD angett, dels framhåller tingsrätten även att köparna hade fog att förutsätta att badrummets renovering skett på ett fackmässigt sätt vilket liknar HD:s argumentation. Detta uttalande är intressant eftersom det är en faktor som läggs i ‘övriga omständigheter’ medan procentförhållanden läggs i den andra vågskålen. I detta mål utgjorde kostnaderna 9 % av bostadsrättens pris. Tingsrätten går dock inte vidare att bedöma några fler ‘övriga omständigheter’ i detta rättsfall. Precis som i många andra rättsfall har man avslutat bedömningen i mångt och mycket när man upptäckt att väsentlighetströskeln, sett till priset, är uppnådd.

I det andra rättsfall som avgjordes efter den 10 december 2020, då NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) avkunnades har inte HD:s senaste dom vare sig citerats eller nämnts, utan enbart NJA 2019 s. 807 (Badrummet). Att domstolen inte tagit intryck av det senaste målet i HD framgår med tydlighet då domstolen varken nämnde något om åldersavdrag och dessutom avrundade prisavdraget uppåt, från 618 000 kr till 620 000 kr, i stället för nedåt.<sup>180</sup>

---

<sup>179</sup> Stockholms tingsrätts dom 2020-06-04 (mål nr. T 6546–19) samt Svea hovrätts dom 2020-03-11 (mål nr. T 10818–18).

<sup>180</sup> Uppsala tingsrätts dom 2021-02-22 (mål nr. T 6574–19).

### 6.3. Slutsatser

Det går givetvis att spekulera i varför så många tvister rör brister i badrum, men jag kan inte undgå att notera svenskarnas besatthet av att renovera vilket varit huvudpunkt för många författareshöjningar. <sup>181</sup> En utredning visar att svenskar är mest benägna i världen att renovera sina hem bland annat. <sup>182</sup> Kanske är det den låga räntan som möjliggör att låna eller kanske är det en effekt av ROT-avdragen? På tv visas "Arga snickaren" och "Ernst sommar" där det renoveras så det står det härliga till. Hemmet har blivit den nya statussymbolen och skall visas upp i all sin härlighet och trendigaste prakt. Resultatet av bristfälliga badrumsrenoveringar ser vi nu delvis i domstolarna.

Lars Heuman har uttalat de kända orden att "underdomstolarna bör följa såväl dåliga som goda prejudikat när rättsatserna kommit till klart uttryck". <sup>183</sup> Procentmetoden verkar synnerligen vara ett verktyg som underinstanserna har anammat. Visserligen saknar Sverige formella lagregler om prejudikatbundenhet enligt Christina Ramberg, men Sverige har ändå krav på att domstolar ska förhålla sig prejudikat från HD. <sup>184</sup> Det har samtliga underinstanser även gjort enligt min undersökning. Undersökningen visar även att procentförhållandet tenderar utgöra den starkaste utslagsfaktorn i de rättsfall jag granskat. Var den så kallade "väsentlighetströskeln" går någonstans framgår dock inte helt klart i underinstansernas praxis. Nu när HD i NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) slagit fast att 6 % är tillräckligt för att nå "väsentlighetströskeln", så spekulerar jag att brister där åtgärdskostnaderna utgör 6 % eller mer av priset har mycket stor chans att räknas som köprättsligt fel i framtiden medan åtgärdskostnader som ligger därunder kommer få svårt att argumentera för att köprättsligt fel föreligger.

Det jag tycker mig se i min utredning är att den kvalitativa bedömningen, som utgörs av 'övriga omständigheter' som enligt lagtexten ska beaktas har hamnat i bakgrunden och blir slumpmässigt bedömd eller inte av domstolen. I HD:s senaste dom i NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) gjordes ett försök av HD att ge lite mer tyngd åt de 'övriga omständigheter' där fler faktorerna nämndes än de som räknades upp året innan av HD i NJA 2019 s. 807 (Badrummet). Det är dock för tidigt för att kunna se om det har påverkat underinstanspraxis då enbart två rättsfall avgjorts sen dess. Jag tycker mig dock se en liten indikation på att tingsrätten påverkats i det målet där NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) åberopades som källa.

---

<sup>181</sup> Se bland annat Maria Perers, *Inside the Ideal Home: The Changing Values of Apartment Living and the Promotion of Consumption in Sweden, 1950-1970* (ProQuest Dissertations Publishing, 2021). Se även GP, *Vad gjorde vi innan vi började renovera kök?* (2021-04-30) samt Uppsala Nya Tidning, *Svensken renoverar mer än någonsin* (2017-01-12).

<sup>182</sup> GP, *Ditt hem visar vem du vill vara* (2016-12-27), som hänvisar till en undersökning houzz.com gjort om internationella renoveringsvanor.

<sup>183</sup> Lars Heuman, "Högsta domstolens prejudikatnedbrytande verksamhet" i *Festskrift till Per Olof Bolding* (Stockholm: Juristförlaget JF AB, 1992), s. 226.

<sup>184</sup> Christina Ramberg, *Prejudikat som rättskälla i förmögenhetsrätten*, 1:1 uppl. (Stockholm: Wolters Kluwer, 2017), s. 56-60.

Konsekvensen av att underinstanserna lägger mest fokus på procentförhållandet och mindre vikt på 'övriga omständigheter' leder till något sneda resultat anser jag. Det framkommer mest tydligt i Malmö tingsrätts dom 2019-11-28 (mål nr. T 11337-18) där domstolen enbart gick på procentförhållandet. Åtgärdskostnaderna uppgick till 14 % och gällde ett 19 år gammalt badrum i bostadsrätt där säljaren inte utlovat något angående badrummet. Bör en säljare verkligen vara ekonomiskt ansvarig för ett badrum som är så pass gammalt och som sålts i 'befintligt skick' kan man fråga sig. Hade domstolen även beaktat badrummets ålder och inte enbart gått på procentförhållandet så hade kanske utgången blivit en annan spekulerar jag. Lika snett resultat ledde procentmetoden till i Svea hovrätts dom 2019-11-20 (mål nr. T 9947-18) där domstolen ansåg att 5,5 % inte var tillräckligt. Detta trots att säljaren utlovat ett relativt nyrenoverat badrum som var fyra år gammalt vid köpet.

Att underinstanserna lägger så stor vikt på procentförhållandet och så lite vikt vid 'övriga omständigheter' beror sannolikt på hur HD formulerade sina domskäl. Enligt min undersökning tycker jag mig se en urvattning av väsentlighetsbedömningen, där resan började i norska Høyesterett och gått via svenska HD för att sen slutligen landa i svenska underinstanserna där väsentlighetsbedömningen tappat lite av sin form i varje steg. Men man kan knappast kritisera underinstanserna då det inte kan krävas att de ska sätta sig in i vad Høyesterett uttalat. HD borde helt enkelt formulerat sig bättre. Jag anser att andemeningen som Høyesterett uttryckt inte nått ända vägen fram till svenska underinstanser, vilket är beklagligt.

När man nu kan se tillämpningen av HD:s praxis i underinstanserna blir då nästa frågor som den nyfikna jurister ställer sig; hur påverkar detta bostadsrättsmarknaden och köpare/säljare av varor sålda i 'befintligt skick'?

## 7. Konsekvensanalys av procentmetoden

*Att analysera de olika berörda subjektens intressen för att kartlägga vari en tänkt konflikt består och identifiera möjligt utrymme för lösningar, är mycket vanligt i förmögenhetsrättslig forskning.*

- Claes Martinson<sup>185</sup>

### 7.1. Inledande kommentar

Enligt Alf Ross' prognosteorin så utgör ett påstående om att en rättsregel är 'gällande rätt' en förutsägelse om att rättsregeln kommer att tillämpas i framtida rättsliga avgöranden.<sup>186</sup> Av min undersökning av underinstanspraxis så skulle jag kunna våga sig på att säga att numera utgör procentmetoden gällande rätt i Sverige. Därmed blir det relevant att analysera och spekulera vad parterna vid köp av bostadsrätter och andra varor sålda i

---

<sup>185</sup> Martinson, *Femton förmögenhetsrättsliga forskningsresultat*, s. 64.

<sup>186</sup> Alf Ross, *Om ret og retfærdighed* (København, 1953), s. 55. Prognosteorin har kritiserats av Alexander Peczenik, "Rättsordningens struktur" SvJT (1974): s. 369.

befintligt skick behöver tänka på. Jag kan inte undgå att se hur procentmetoden påverkar en rad områden och jag tycker det är intressant att undersöka från ett samhällsperspektiv. Följande konsekvensanalys belyser konsekvenserna av procentmetoden där jag hela tiden håller prognosteorin - med andra ord, utfallet i en eventuell domstol - i bakhuvudet.

## 7.2. För köpare av bostadsrätter

Konsekvensen av procentmetoden för köpare av bostadsrätter beror helt på priset av bostadsrätten men även åtgärdskostnaden. Det går dock att dra vissa generella slutsatser. Här kommer jag utgå från det vanligaste felet på bostadsrätter nämligen brister i badrummet. En 'skälig' helrenovering av ett badrum har av domstolen i två mål ansetts kosta 150 000 kronor, vilket jag kommer utgå från.<sup>187</sup>

För det första bör en spekulant av bostadsrätt alltid förhöra sig om bostadsrätten säljs i 'befintligt skick' så fort som möjligt. Det har framförts i viss doktrin angående bostadsköp att 'befintligt skick' klausuler oftast framkommer först när överlåtelseavtalet ska skrivas under. Då är det oftast för sent för köparen att sätta sig in i dess betydelse, införskaffa information eller utöka sin undersökningsplikt då parterna redan sitter ned för att skriva under avtalet.<sup>188</sup>

En köpare av bostadsrätt såld i 'befintligt skick' för priset 2,5 miljoner kronor eller mindre har lättare att få bristen ansedd som köprättsligt fel eftersom det krävs mindre att hamna över väsentlighetsgränsen. Om åtgärdskostnaden ligger på 150 000 kronor kommer väsentlighetsgränsen på 6 % som slogs fast av HD i NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) vara nådd. Denna köpare kan bespara sig kostnad för besiktning eller utökad undersökning än den sedvanlige undersökningsplikten. En noggrann köpare kanske ändå vill veta säkert, men köparen kan trygga sig med vetskapen att sett enbart till priset så är väsentlighetströskeln uppnådd.

För en köpare av en bostadsrätt såld i 'befintligt skick' för priset 2,5-3 miljoner kronor eller mer räcker inte 150 000 kronor i åtgärdskostnad för att uppnå väsentlighetströskeln sett enbart till priset. Köparen har här ett antal möjligheter att ta tillvara sina ekonomiska intressen. Ett alternativ kan vara att köparen utökar sin undersökning och begära att få besikta bostadsrätten. På så sätt kan eventuella brister upptäckas före köpet vilket kan antingen motivera prisjustering eller att köparen frågar sig själv om det är värt att ta risken för eventuella renoveringsbehov som uppdagas. En annan möjlighet är att köparen förhandlar fram ett billigare pris på bostadsrätten just med motiveringen att den säljs med friskrivningsklausulen 'befintligt skick' och att köparen inte förväntar sig vinna en tvist med åtgärdskostnad på 150 000 kronor. Här finns ett riskmoment och det är det faktum att säljaren väljer själv vem man hen vill sälja

---

<sup>187</sup> Se kapitel 6 i uppsatsen.

<sup>188</sup> Tegelberg, *Köp och förmedling av bostadsrätt*, s. 151.

bostadsrätten till. En säljare som har många intresserade spekulanter kanske väljer en annan spekulant som inte ställer samma krav.

Samtidigt som dessa möjligheter ovan absolut existerar för en noggrann köpare, så har jag i samtal med bostadsjurister förstått att det sällan förekommer köpare som är så välinformerade. Den genomsnittlige köparen besitter inte helt enkelt vetskap om NJA 2019 s. 807 (Badrummet) eller NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) och dess rättsverkningar. Man kan spekulera i hur länge det kommer dröja eller om det överhuvudtaget kommer ske en kunskapsöverföring från juristbranschen som är insatt i ämnet till den genomsnittlige köparen. Här krävs kanske att media uppmärksammar ämnet och hur procentmetodens konsekvenser påverkar köpare och säljare av bostadsrätter.

Jag har tidigare tagit upp att klausulen om 'befintligt skick' är vanligt förekommande i de standardavtal som cirkulerar vid försäljning av bostadsrätter varmed man kan ifrågasätta om köparen gjorts uppmärksam på dess betydelse. Det är ju uppenbarligen inte en klausul som införts på parternas initiativ efter ingående diskussion. Detta harmoniserar inte så väl med den grundläggande synen att avtalet ska vara ett resultat av parternas utbyte av samstämmig viljeförklaring. I min mening leder procentmetoden vid köp av bostadsrätter för över 4-5 miljoner kronor till att risken vältras över på köparen i sån grad att det i praktiken kan bli ett avtal som de facto blir betungande endast i den ena riktningen vilket kan ifrågasättas.

### 7.3. För säljare av bostadsrätter

Konsekvensen för säljare av bostadsrätter sålda i 'befintligt skick' är att de kan sitta relativt lugna i båten om bostadsrättens pris inbringat 4 miljoner kronor eller mer.<sup>189</sup> Ju högre pris på bostadsrätten desto högre åtgärdskostnader kommer krävas för att komma över väsentlighetströskeln på 6 %.

För säljare av bostadsrätter sålda i 'befintligt skick' under 3 miljoner kronor kan klausulen eventuellt behöva kompletteras om säljaren vill gardera sig. Under ett pris på 3 miljoner kronor har köparen lättare att komma över väsentlighetströskeln på 6 % vid en åtgärdskostnad på cirka 150 000 kronor eller mer varmed säljaren kan bli ersättningsansvarig. Då mina undersökningar av underinstanspraxis visar att underinstanser till stor del förlitar sig på procentförhållandet och sällan tittar på 'övriga omständigheter' såsom ålder på badrummet behöver en säljare skydda sina intressen på andra sätt. En säljare som säljer en bostadsrätt med ett gammalt badrum eller där man saknar information hur badrummet renoverats kan gardera sig med ytterligare friskrivningsklausuler. En sådan egenskapsfriskrivningsklausul kan exempelvis formuleras "säljaren friskriver sig härmed från allt köprättsligt ansvar för badrummets skick och

---

<sup>189</sup> 6 % av 4 miljoner kronor är 240 000 kronor. Det är mycket möjligt att en badrumsrenovering kan kosta såpass mycket. Jag har här utgått från mitt exempel på 150 000 kronor, som anses vara en skälig kostnad enligt domstolen i två mål, se kapitel 6 i uppsatsen.

funktion". Det kan visserligen avskräcka en del spekulanter men vill säljaren känna sig säker på att inte behöva kompensera köparen för ett eventuellt bristfälligt badrum och vattensador kan det vara värt det. Det som oroar mig mest är de förmättna säljare av bostadsrätter som ser i HD:s nya praxis en möjlighet att komma undan med brister med en ursäkt att det finns en rättsregel som tillåter en felmarginal på cirka 5 % av priset. Om procentmetoden och friskrivningsklausulen 'befintligt skick' missbrukas i extrema former finns det alltså kanske skäl för lagstiftaren eller HD att ingripa.

#### 7.4. För omsättningen av bostadsrätter

Enligt Jon Kihlman innebär procentmetoden att en köpare inte kan förvänta sig det fulla avtalade värdet.<sup>190</sup> I Sverige där procentmetodens intervall ligger mellan 3-6 % men troligen snarare 6 % kan alltså en köpare av en vara såld i befintligt skick inte förvänta sig full valuta utan enbart mellan 94-97 % värde av priset.<sup>191</sup> En effekt av procentmetoden i Danmark, enligt Jon Kihlman och hans källor, är att det har minskat danska fastigheters värde med 5-10 %.<sup>192</sup> Detta är en mycket intressant kommentar vilken jag inte kontrollerat djupare i danska källor. Jag noterar dock att jag hittills inte sett någon liknande kommentar i de norska källor jag undersökt varav flera har varit norska juristuppsatser om 'befintligt skick' bestämmelsen och dess konsekvenser i Norge. Jag har dock diskuterat omsättningen av bostadsrätter med en jurist som var inblandad i en av tvisterna som återgetts i kapitel 6. Även denna jurist noterade att procentmetoden kan tänkas påverka värdet av bostadsrätter. När köpare får räkna med att man kan behöva betala brister upp till 5-6% av bostadsrättens värde ur egen ficka kan det eventuellt innebära att köparen tar med det i sin beräkning och därmed inte kan gå lika långt i budgivningen vilket skulle innebära att priserna sänks. Dock skulle detta enbart ske om nästan samtliga köpare på marknaden hade tillräcklig kunskap om procentmetoden vilket inte är troligt idag spekulerar jag.

#### 7.5. För andra varor än bostadsrätter enligt KöpL

KöpL är avsedd för lös egendom och bestämmelsen i KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt kommer därmed givetvis kommer träffa andra varor än bostadsrätter. Detta har även hunnit ske i två fall i underinstanspraxis, där HD:s procentmetod tillämpats i ett mål rörande en husbil och ett mål rörande en häst, båda sålda i 'befintligt skick'.<sup>193</sup> Här kan jag inte undvika att notera att begagnade varor som säljs i 'befintligt skick' av privatpersoner har oftast en någorlunda enhetlig prissättning inom Sverige. Därmed skiljer

---

<sup>190</sup> Kihlman, *Fel*, s. 154 f. Se även Kihlman, "Felbedömning och påföljd - Badrummet i radhuset - analys" s. 4.

<sup>191</sup> Kihlman, "Felbedömning och påföljd - Badrummet i radhuset - analys" s. 4.

<sup>192</sup> Kihlman, *Fel*, s. 154 f.

<sup>193</sup> Göteborgs tingsrätts dom 2020-06-30 (mål nr. T 12829–19) samt Attunda tingsrätts dom 2020-11-05 (mål nr. T 11999–18).



sig dessa varor från bostadsrätter. För begagnade bilar där 'befintligt skick' klausuler är väldigt vanliga innebär HD:s nya praxis en stor förändring från tidigare praxis. Enligt tidigare avgöranden har procentförhållandet legat över 30-50 % för att bilen skulle anses ha varit i 'väsentligt sämre skick'.<sup>194</sup> Med HD:s nya praxis med en väsentlighetströskel på cirka 6 % så skulle det vara fråga om en rejäl sänkning.

Då HD:s praxis är såpass ny finns ännu inte tillräckligt med rättsfall att analysera men det ska bli intressant att se hur procentmetoden kommer utvecklas för andra varor än bostadsrätter i Sverige. Bestämmelsen om procentmetoden i Norge och Danmark är enbart tillämplig på bostäder, medan procentmetoden i Sverige nu kommer bli tillämplig på all lös egendom såld i befintligt skick som lyder under KöpL. En stor skillnad mot norsk och dansk praxis med andra ord där svensk rätt vandrar in på oprövad mark.

## 7.6. För varor enligt konsumentköplagen

I nuvarande KKöpl 17 § 1 stycke finns motsvarande bestämmelse till KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt om varor sålda i 'befintligt skick'. Den enda skillnaden jämfört med KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt, är att ordet "väsentligt" har bortfallit och det räcker med att varan är "sämre skick" än köparen hade kunnat förvänta sig i förhållande till pris och övriga omständigheter. Om väsentlighetströskeln enligt HD bör ligga på 6 % när varan är i "väsentligt sämre skick" så kan man spekulera var tröskeln för "sämre skick" ligger? Finns det överhuvudtaget en tröskel? Har 'befintligt skick' klausulen helt tappat sin kraft vid konsumentköp? Avsaknaden av väsentlighetströskeln i KKöpl skall enligt Herre "uppenbarligen" påverka bedömningen.<sup>195</sup> I prop. till KKöpl finns dock ingen kommentar till varför väsentlighetskravet slopades.<sup>196</sup> Även i Norge och Finland har kravet på väsentlighet slopats för konsumentköp. I Finland anfördes det att ändringen "innebar i praktiken att säljarens ansvar för fel trots villkoret i princip är detsamma som att villkoret inte hade använts".<sup>197</sup> Ändringen genomfördes som ett led att synka den nationella lagstiftningen med artikel 7.1 i Europaparlamentets och rådets direktiv 1999/44/EG om vissa aspekter rörande försäljning av konsumentvaror och härmed förknippade garantier (härmed kallad konsumentköpdirektivet) som antogs den 25 maj 1999 och som rörde minimiskydd för konsumenter. Norge konstaterade vid borttagningen av kravet på väsentlighet att man med rätta kunde resa frågetecken kring vilken faktisk skillnad ett krav på väsentlighet innebar.<sup>198</sup> Danmark gick ännu längre och konstaterade att artikel 7.1 i konsumentköpdirektivet gjorde att klausuler om 'befintligt skick' eller liknande allmänna förbehåll inte längre kunde göras gällande mot konsumenter.<sup>199</sup> Frågan är nu

<sup>194</sup> För exempel på detta se NJA 1996 s. 598 (Husbilsbytet) samt det äldre rättsfallet NJA 1971 s. 51 (Den rostskadade bilen).

<sup>195</sup> Herre och Ramberg, *Konsumentköplagen: en kommentar*, s. 238.

<sup>196</sup> Prop. 1989/90:89, s. 101-102.

<sup>197</sup> Se finska regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om ändring av konsumentskyddslagen - RP 89/2001 rd, s. 11.

<sup>198</sup> Herre och Ramberg, *Konsumentköplagen: en kommentar*, s. 239.

<sup>199</sup> Herre och Ramberg, *Konsumentköplagen: en kommentar*, s. 239.

om inte ett liknande resonemang kan föras om svenska KKöpl 17 § om varor i 'befintligt skick' som säljs till konsumenter.

## 8. Sammanfattande reflektioner om slutsatserna

Denna uppsats har drivits av ett nyfikenhet intresse som helt enkelt bottnade sig i "hur blev det så här?" Jag önskade förstå och få mer information kring procentmetoden då jag ansåg att det ledde till ett något orättvist resultat där bostadsrättsköpare och säljare fick olika utfall på tvister beroende på bostadsrättens pris. Det bakomliggande syftet har varit att fylla den lucka som HD skapade då de inte motiverade *varför* procentmetoden var ett bra hjälpmedel till att bedöma fel i vara såld i befintligt skick i rättsfallen NJA 2019 s. 807 (Badrummet) samt NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) och *varför* den borde bli importerad från norsk praxis. Jag fick därmed ge mig ut på min undersökningsresa själv.

I kapitel 2 analyserade jag HD:s domskäl för att därefter i kapitel 3 undersöka hur jurister och mäklarbranschen reagerat på HD:s nya praxis och procentmetoden. Faktum är att jag inte hittade en enda positiv reaktion. Undersökningen av mäklarbranschen visade att HD:s nya praxis förändrade även hur Mäklarsamfundet och Nämnden såg på Köpl 19 § 1 stycke 3 punkt och 'befintligt skick' samt mäklaren ansvar att förklara innebörden för köpare.

I kapitel 4 undersökte jag procentmetoden i norsk och dansk praxis. Där fann jag att procentmetoden inte är ovanlig utan existerat i många år. I norska källor fann jag ingen argumentation som förklarar *varför* procentmetoden skulle vara ett bra eller effektivt hjälpmedel, förutom att det blir lättare matematiskt att räkna ut för parterna om bristen uppfyllde väsentlighetsgränsen sett till priset. I danska källor fann jag dock att anledningen till procentmetoden i Danmark skulle vara att "dämma upp" tvister om prisavdrag vid fastighetsköp. Justitierådet Johnny Herre har dock svarat nekande på en direkt fråga från mig om detta var anledningen till att svenska HD införde procentmetoden. Men jag kan inte undgå att notera viss tendens till färre rättsfall i underinstanserna och en stor andel förlikningar när jag nyligen kontrollerade underinstanspraxis den 15 juli 2021. Det är för tidigt att säga något om saken så framtiden får avgöra om procentmetoden kommer leda till samma resultat i Sverige som i Danmark med färre tvister om fel i bostadsrätt.

I kapitel 4 avsåg jag även att undersöka om argumentationen om procentmetoden skiljde sig åt mellan HD och Høyesterett, vilket jag anser att den gör. Förvisso gjorde HD ett försök att mer efterlikna senare norsk praxis i NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) men fortfarande finns en skillnad. Norska Høyesterett är mycket tydligare med *att* det ska göras en helhetsbedömning, *att* procentförhållandet inte är avgörande och *att* 'övriga omständigheter' måste bedömas. Høyesterett räknar dessutom upp fler 'övriga omständigheter' än vad HD nämnt i sina domskäl. HD har jämförelsevis lagt mycket mer tonvikt på procentförhållandet tyvärr.

I kapitel 5 avsåg jag undersöka hur procentmetoden förhåller sig till 'befintligt skick' bestämmelsens ursprungliga syfte enligt förarbeten. Förelåg normkollision mellan



procentmetoden och förarbeten samt doktrin? Enligt den undersökningen så blir mitt svar: ja det finns en viss normkollision. Förvisso ska pris tas i beaktande, men inte på det vis som procentmetoden leder till. Det finns inget stöd för en procentmetod i vare sig förarbeten eller doktrin utan den har uppstått helt och hållet i praxis.<sup>200</sup> Procentmetoden går direkt emot uttalanden i förarbeten och doktrin, som säger att ju lägre pris desto lägre krav må köparen ha och ju högre effekt får friskrivningen. Procentmetodens konsekvens när det kommer till bostadsrätter blir exakt tvärtom. Ju lägre pris desto mindre effekt får friskrivningen. Och ju högre pris desto högre effekt får friskrivningen. Detta är unikt för bostadsrätter som har ett stort varierande prisspann i Sverige, jämfört med andra köprättsliga varor där prissättningen är någorlunda enhetlig.

I kapitel 6 avsåg jag undersöka hur procentmetoden tolkats och implementerats i svenska underinstanser. Den undersökningen visade att svenska underinstanserna gått i samma fälla som de norska innan Høyesterett 2017 korrigerade rättsläget. De svenska underinstanserna lade störst vikt i sin bedömning på procentförhållandet och bortsåg helt till och med i vissa rättsfall att utreda 'övriga omständigheter'. Detta ledde till ett resultat där säljaren slapp i vissa rättsfall ansvara ekonomiskt för nyrenoverade badrum som stred mot gällande branschnormer, medan andra säljare behövde i andra rättsfall ansvara för gamla badrum som närmade sig 20 år. Bedömningen blev enligt mig väldigt onyanserad. Priset på bostadsrätten blev helt enkelt avgörande för vem som skulle vinna tvisten. Undersökningen av underinstanspraxis visade även att väsentlighetsgränsen verkar ligga på 6 % då ingen domstol hittills har bedömt väsentlighetsgränsen uppfylld under 6 %. Undersökningen av underinstanserna visade även att det är något för tidigt att bedöma hur HD:s senare dom i NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) har påverkat underinstanserna då mycket få mål har kommit upp i domstol för bedömning.

Mitt syfte med denna uppsats var även att undersöka konsekvenserna av procentmetoden ur ett samhällsekonomiskt perspektiv där jag tittade på en rad parter och områden som blir berörda av procentmetoden. Där har min uppsats visat att så länge köpare och säljare på bostadsrättsmarknaden är förhållandevis okunniga om procentmetoden så kommer inte omsättningen av bostadsrätter förändras märkbart. Detta ska jämföras med Danmark där det har anförts att procentmetoden har minskat danska fastigheters värde med 5-10 %.<sup>201</sup> För köpare av bostadsrätter kan HD:s nya praxis om hur 'befintligt skick' enligt KöpL 19 § 1 stycke 3 punkt ska tolkas eventuellt komma som en chock, speciellt köpare av bostadsrätter över 4-5 miljoner kronor. Där krävs det en relativt hög åtgärdskostnad för att komma över väsentlighetsgränsen på 6 %. Samtidigt behöver säljare av bostadsrätter under 3,5 miljoner kronor vara vaksamma då priset gör att väsentlighetsgränsen på 6 % lättare överskrids. Detta då en badrumsrenovering kan uppgå till 200 000 kronor vilket utgör nästan 6 %. Säljaren behöver då bevaka sina ekonomiska intressen med att införa ytterligare

---

<sup>200</sup> Om man räknar norsk praxis som normativt stöd, skulle man kunna argumentera att normativt stöd förvisso finns men det kan kritiserars varför norsk praxis skall anses vara en högre normativ källa än svenska lagstiftarens åsikter som kommer till uttryck i förarbeten anser jag.

<sup>201</sup> Kihlman, *Fel*, s. 154 f.

friskrivningsklausuler för att slippa oroa sig för eventuella tvister. Detta ska jämföras med den orättvisa fördelen en säljare av bostadsrätt vars pris uppgått till 5-6 miljoner kronor eller mer som kan dra en lättnads suck att det kommer kräva mycket för att köparen ska kunna vinna en tvist mot säljaren.

Samtidigt kan det argumenteras att säljare och köpare av bostadsrätter saknar tillräcklig kunskap om HD:s praxis för att eventuellt kunna mitigera procentmetodens effekter.

För mäklare så innebär procentmetoden ett ökat ansvar att förklara korrekt för parterna i köpförhållandet vad 'befintligt skick' innebär speciellt till köparen (se undersökningen i kapitel 3).

Vidare har min uppsats visat att procentmetoden inte enbart är tillämpbar på bostadsrätter, utan även andra varor, vilket innebär en stor förändring för bland annat begagnade bilar som säljs i 'befintligt skick'. Där har praxis tidigare varit en väsentlighetströskel på 30-50 % procent medan den eventuellt kan anses vara sänkt till 6 % nu vilket skulle innebära en rejäl sänkning. Vad konsekvensen blir för bedömningen enligt KKöpl 17 § för varor sålda i 'befintligt skick' är svårt att sia om, men det troliga är att där har 'befintligt skick' klausuler näst intill tappat sin verkan, då köparen har en ännu förmånligare position än enligt Köpl.

Det har uttalats att juridiska regler är inget annat än våra mänskliga värderingar upphöjda till en laglig status som får en speciellt sorts rättskraft.<sup>202</sup> HD har inte uttalat specifikt vilka värderingar som ligger bakom procentmetoden. Johnny Herre - som deltog i HD:s beslut i NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset) – har som tidigare anförts i uppsatsen uppgett att procentmetoden kommer leda till att vissa får rätt och vissa inte men att någonstans "måste ju gränsen dras" och därmed har HD valt att införa procentmetoden i svensk rätt. Domstolens motto är enhetligt dömande och att "lika fall ska bedömas lika". Uppenbart anser HD att "lika fall" är när bostadsrätter har lika eller ungefär liknande priser. Bostadsrätter vars värde är lika ska alltså bedömas lika. Men inte bostadsrätter med lika eller liknade brister. Min personliga värdering och åsikt är att det inte bör vara marknadens pris på bostadsrätten som ska ge en köpare rätt i en tvist. Det *kan* nämligen tolkas som att det är köparens eller säljarens kapitalförmögenhet som därmed avgör tvisten. Detta kan ställas i jämförelse med RF 1 kap. 9 § som anger att domstolen i sin verksamhet ska beakta alls likhet inför lagen. Kan man prata om materiell rättvisa när en kapitalstark säljare slipper ta ansvar medan en mindre kapitalstark säljare tvingas ta ansvar för bristen och betala? Mer krasst uttryckt: uppnår domstolen verkligen rättvisa när rika människor slipper ta ansvar för fel i bostadsrätter de säljer, medan mindre rika blir ansvariga? Är det denna värdering som vi önskar se i vårt samhälle?

Enligt mig så har procentmetoden *en* fördel, nämligen att den gör det lätt och enkelt att räkna ut om en brist utgör köprättsligt fel, sett till priset. Men denna fördel ska vägas mot de nackdelar som jag nämnt ovan. I slutändan är jag mycket tveksam till att procentmetoden utgör ett bra verktyg vid en bedömning om köprättsligt fel speciellt då underinstanserna inte verkar ta hänsyn till 'övriga omständigheter' i tillräcklig omfattning.

---

<sup>202</sup> Håkan Hydén, *Normvetenskap* (Lund: Sociologiska institutionen, Lunds universitet, 2002), s. 33.

Min önskan till alla jurister och domare som läser detta är därmed: ta mer hänsyn till 'övriga omständigheter' och låt 'lika fall bli bedöma lika' så blir både domstolens målsättning uppnådd och vi får ett samhälle med värderingar vi kan vara stolta över.

## Referenslista

### *Svenskt offentligt tryck*

NU 1984:5, Nordiska köplagar – förslag av den nordiska arbetsgruppen för köplagstiftning, Nordiska rådet/Nordiska ministerrådet.

Proposition 1970:20, del B 1 Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till jordabalk.

Proposition 1971:15, Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om förbud mot otillbörliga avtalsvillkor, m.m.

Proposition 1973:138, Kungl. Maj:ts proposition med förslag till konsumentköplag, m. m.

Proposition 1988/89:76, om ny köplag.

Proposition 1989/90:89, om ny konsumentköplag.

SOU 1974:83, Generalklausul i förmögenhetsrätten.

SOU 1972:28, Konsumentköplag – delbetänkande av köplagsutredningen.

### *Finskt offentligt tryck*

RP 89/2001 rd Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om ändring av konsumentskyddslagen.

### *Svenska rättsfall*

NJA 1971 s. 51 (Den rotskadade bilen)

NJA 1975 s. 545 (Diffusionsspärren)

NJA 1976 s. 217 (Råttfallet)

NJA 1978 s. 307 (ej namngivet)

NJA 1979 s. 483 (Bergman & Bewing)

NJA 1983 s. 808 (ej namngivet)

NJA 1986 s. 865 (Bjälklaget)

NJA 1996 s. 598 (Husbilsbytet)

NJA 1998 s. 792 (Kackerlackorna)

NJA 2014 s. 760 (Cargo Center)

NJA 2016 s. 237 (Bostadsrättslokalen)

NJA 2019 s. 807 (Badrummet)

NJA 2020 s. 951 (Badrummet i radhuset)

HD:s dom 2021-06-21 (mål nr. 3372-70, Grannhusets vattenskada)

Svea hovrätts dom 2016-02-09 (mål nr. T 11138–14)

Svea hovrätts dom 2019-11-20 (mål nr. T 9947–18)

Svea hovrätts dom 2020-03-11 (mål nr. T 10818–18)

Malmö tingsrätts dom 2019-11-28 (mål nr. T 11337–18)

Attunda tingsrätts dom 2019-12-10 (mål nr. T 8490–18)

Stockholms tingsrätts dom 2020-06-04 (mål nr. T 6546–19)

Göteborgs tingsrätts dom 2020-06-30 (mål nr. T 12829–19)

Attunda tingsrätts dom 2020-11-05 (mål nr. 11999–18)

Göteborgs tingsrätts dom 2020-11-10 (mål nr. T 15410–19)

Malmö tingsrätts dom 2020-12-03 (mål nr. T 9994–19)

Nacka tingsrätts dom 2020-12-15 (mål nr. T 699-19).

Attunda tingsrätts dom 2021-01-11 (mål nr. T 1115–19)

Stockholms tingsrätts dom 2021-01-29 (mål nr. T 408–18)

Uppsala tingsrätts dom 2021-02-22 (mål nr. T 6574–19)

### *Norska rättsfall*

HR-2002-716 (Bukkebo-dommen)

HR-2007-1874-A

Rt-2008-963 (Rotte-dommen)

HR-2010-233-A (Rt 2010-103 eller Kistebakkane-dommen)

HR-2017-1073-A

LH-2019-160829

TAHER-2019-5650

### *Danska rättsfall*

UfR 1996.304 V

UfR 2004.2556 Ø

UfR 2002.1088 V

UfR 2009.36 V

### *Litteratur*

Aldmo, Fredrik. *Fel i bostadsrätt: ansvar och kontraktsbrott vid överlåtelse av bostadsrätt*. 1:1 uppl. Stockholm: Wolters Kluwer, 2017.

Eriksson, Anders, Lotty Nordling och Torsten Palm. *Konsumentköp. En kommentar till konsumentköplagen*. Stockholm: Karnov Group, 2011.

- Grauers, Folke. *Fastighetsköp*. 21:1 uppl. Lund: Juristförlaget, 2016.
- Grauers, Per Henning, Mats Rosén och Lars Tegelberg. *Fastighetsmäklaren - en vägledning*. 6:1 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik, 2020.
- Hallsteinsen, Peter. *Alminnelig obligasjonsrett*. 1:1 uppl. Oslo: Gyldendal, 2018.
- Hellner, Jan. *Köprätt: kortfattad lärobok*. 3:2 uppl. Stockholm: Norstedt, 1969.
- Hellner, Jan, Richard Hager och Annina H. Persson. *Speciell avtalsrätt II, Kontraktsrätt, 2 häftet. Allmänna ämnen*. 5:1 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik, 2011.
- Herre, Johnny. "Köprättens divergerande innehåll". I *Svensk Juristtidning 100 år (festschrift)*. Redigerad av Stefan Strömberg, Charlotte Kugelberg, Petter Asp, Anders Eka, Boel Flodgren och Mikael Mellqvist, s. 53-66. Uppsala: lustus, 2016.
- Herre, Johnny. "Något om ansvarsbegränsningar och positiva uppgifter". I *Festskrift till Stefan Lindskog*, s. 243-260. Stockholm: Jure Förlag, 2018.
- Herre, Johnny och Jan Ramberg. *Konsumentköplagen: en kommentar*. Redigerad av Jan Ramberg. 5 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik, 2019.
- Heuman, Lars. "Högsta domstolens prejudikatnedbrytande verksamhet". I *Festskrift till Per Olof Bolding*, s. 201-233. Stockholm: Juristförlaget JF AB, 1992.
- Håstad, Torgny. *Köprätt - och annan kontraktsrätt*. 6 uppl. Uppsala: lustus, 2009.
- Kihlman, Jon. *Fel: särskilt vid köp av lös och fast egendom*. Stockholm: MercuriUS, 1999.
- Kihlman, Jon, Jori Munukka och Ola Svensson. *Köplagen: en kommentar*. Stockholm: Karnov Group, 2017.
- Lundmark, Thorsten. *Friskrivningsklausuler. Giltighet och räckvidd: särskilt om friskrivning i kommersiella avtal om köp av lös egendom*. Uppsala: lustus, 1996.
- Martinson, Claes. *Femton förmögenhetsrättsliga forskningsresultat - och totalt tjugo konkreta exempel på forskning kring bankjuridiska teman som illustrerar vad en resultatinriktning skulle kunna tillföra i förmögenhetsrätten*. 1:1 uppl. Uppsala: lustus, 2018.
- Perers, Maria. *Inside the Ideal Home: The Changing Values of Apartment Living and the Promotion of Consumption in Sweden, 1950-1970*. ProQuest Dissertations Publishing, 2021.
- Ramberg, Christina. *Prejudikat som rättskälla i förmögenhetsrätten*. 1:1 uppl. Stockholm: Wolters Kluwer, 2017.

Ramberg, Jan och Johnny Herre. *Köplagen*. 1:1 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik/Fritzes Förlag, 1995.

Ramberg, Jan och Christina Ramberg. *Allmän avtalsrätt*. 10:1 uppl. Stockholm: Wolters Kluwer, 2016.

Rosenmeier, H.P. *Mangler ved fast ejendom*. 7:1 uppl. København: Karnov Group, 2018.

Ross, Alf. *Om ret og retfærdighed*. København: Nyt nordisk forlag Arnold Busck, 1953.

Schelin, Johan. *Kritiska perspektiv på rätten*. Stockholm: Poseidon Förlag, 2018.

Tegelberg, Lars. *Köp och förmedling av bostadsrätt: en introduktion*. 1:1 uppl. Stockholm: Wolters Kluwer, 2016.

Victorin, Anders och Jonny Flodin. *Bostadsrätt: med en översikt över kooperativ hyresrätt*. 3:1 uppl. Uppsala:ustus, 2011.

## Artiklar

Dotevall, Rolf. "Ekvivalensprincipen och jämkning av långvariga avtal" *SvJT* (2002): s. 441-457.

Gentele, Oskar. "Procentmetod vid felbedömning av bostadsrätt såld i befintligt skick. Kan metoden förbättras?" *Juridisk Tidskrift nr 2* (2020).

Herre, Johnny. "Framtida lagstiftningsarbete på köprättens område" *SvJT* (2000): s. 306-317.

Kihlman, Jon. "Felbedömning och påföljd - Badrummet i radhuset - analys" *JP Infonet* (2021): s. 1-5.

Lehrberg, Bert. "Köplagens dispositiva karaktär" *SvJT nr 3* (2019): s. 236-254.

Peczenik, Alexander. "Rättsordningens struktur" *SvJT* (1974): s. 369-379.

## Elektronisk bok

Hydén, Håkan, *Normvetenskap*. Lund: Sociologiska institutionen, Lunds universitet, 2002.

<http://portal.research.lu.se/ws/files/5899673/1166781.pdf>



## Internetlänkar

Advokatavisen, *Mangler ved fast ejendom* (2010-01-01).

<https://www.advokatavisen.dk/artikler/mangler-ved-fast-ejendom-211/>

Senast besökt: 2021-03-25.

Boligadvokat24, *Mangler – hvilket ansvar har sælger for fejl og mangler ved ejendommen* (2021-okänt-datum).

<https://boligadvokat24.dk/saelg-bolig/mangler-og-saelgers-ansvar/>

Senast besökt: 2021-03-25.

Christian Hägglund, *Har HD stängt dörren för tvister om fel i badrum?* (2020-10-30).

<https://juristjouren.se/2020/10/30/har-hd-stangt-dorren-for-tvister-om-fel-i-badrum/>

Senast besökt: 2021-02-20.

Claude Zacharias, *Väsentligt fel enligt köplagen* (2019-11-04).

<https://zacharias.se/vasentligt-fel-enligt-koplagen/>

Senast besökt: 2021-02-20.

Fastighetstidningen, *Nya branschregler för våtrum* (2020-12-11).

<https://fastighetstidningen.se/nya-branschregler-for-vatrum/>

Senast besökt: 2021-05-14.

GP, *Vad gjorde vi innan vi började renovera kök?* (2021-04-30).

<https://www.gp.se/livsstil/tva-dagar/vad-gjorde-vi-innan-vi-borjade-renovera-kok-1.45519658>

Senast besökt: 2021-05-02.

GP, *Ditt hem visar vem du vill vara* (2016-12-27).

<https://www.gp.se/livsstil/bostad/ditt-hem-visar-vem-du-vill-vara-1.4059190>

Senast besökt: 2021-05-02.

GP, *Bostäder rusar i värde under budgivning* (2021-06-24).

<https://www.gp.se/ekonomi/bostader-rusar-i-varde-under-budgivning-har-ar-husen-som-okat-mest-1.50001254>

Senast besökt: 2021-06-28.

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, *Två års tillbakablick – här ökar budgivningarna mest* (2019-10-03).

<https://www.lansfast.se/nyheter/tva-ars-tillbakablick-har-okar-budgivningarna-mest/>

Senast besökt: 2021-06-28.

Mäklarsamfundet, *Betydelsen av att bostadsrätter säljs i befintligt skick – uppdatering i vårt branschgemensamma överlåtelseavtal* (2020-10-15).

<https://www.maklarsamfundet.se/nyheter/betydelsen-av-att-bostadsratter-saljs-i-befintligt-skick-uppdatering-i-vart>

Senast besökt: 2021-02-20.

Nemadvokat, *Fejl og mangler ved fast ejendom* (2020-01-06).

<https://www.nemadvokat.dk/blog/bolighandel/fejl-og-mangler-ved-fast-ejendom/>

Senast besökt: 2021-03-25.

Osloadvokatene, *Procentlæran är avlivad av Høyesterett* (2017-okänt-datum).

<https://osloadvokatene.no/eiendom/eiendom-kjop-salg-mangler/prosentlaeren-er-avlivet-av-hoyesterett/>

Senast besökt: 2021-03-10.

Red & Råd Advokater, *Erstatning og forholdsmæssigt afslag for mangler ved fast ejendom* (2014-11-18).

<https://www.ret-raad.dk/blog/jens-hessel-2014-11-18-erstatning-og-afslag-for-mangler-fast-ejendom>

Senast besökt: 2021-03-25.

SCB, *Försäljning av bostadsrätter 2018 och 2019* (2020-06-25).

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetspriser-och-lagfarter/fastighetspriser-och-lagfarter/pong/statistiknyhet/forsaljning-av-bostadsratter-2018-och-2019/>

Senast besökt: 2021-02-02.

Svensk Fastighetsförmedling, *Så har Sveriges bostadspriser utvecklats de senaste 20 åren* (2018-02-28).

<https://press.svenskfast.se/documents/historisk-aaterblick-paa-bomarknaden-saa-har-sveriges-bostadspriser-utvecklats-de-senaste-20-aaren-328009>

Senast besökt: 2021-02-02.

Uppsala Nya Tidning, *Svensken renoverar mer än någonsin* (2017-01-12).

<https://unt.se/bostadsguiden/svensken-renoverar-mer-an-nagonsin-4500925.aspx>

Senast besökt: 2021-05-02.

## *Övrigt*

Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd, beslut den 16 april 2020, DNR 132/19.

Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd, beslut den 10 september 2020, DNR 24/20.